



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO

# INFORME FINAL

## MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

INFORME N° 633 / 2021

28 DE DICIEMBRE DE 2021

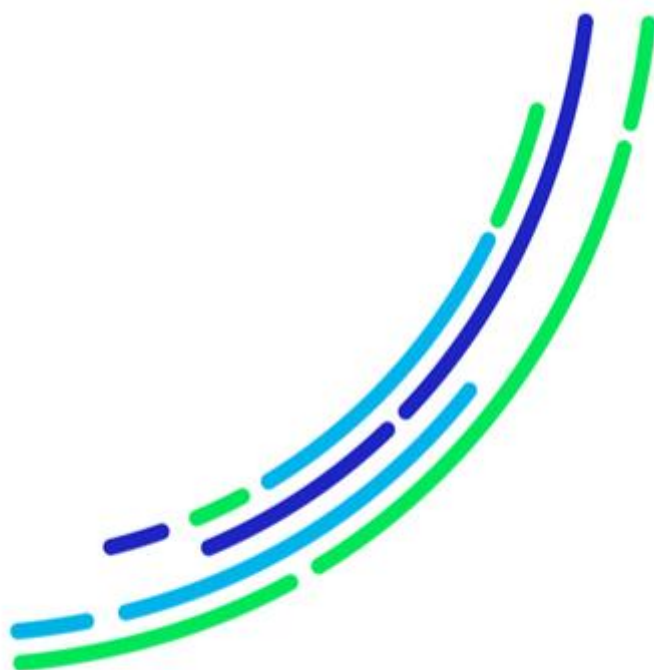


OBJETIVOS  
DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE



# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

<p><b>9</b> INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p> 	<p><b>16</b> PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS</p> 
---	--



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 4.039/2021  
 REFS. N°s 42.518/2021  
 UCE 1.116 42.812/2021  
 42.922/2021  
 42.959/2021  
 43.033/2021  
 43.110/2021  
 43.299/2021

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
 QUE INDICA.

---

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 633, de 2021, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR  
 ALCALDE  
 MUNICIPALIDAD DE LA SERENA  
PRESENTE

**DISTRIBUCIÓN:**

- Unidad de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento, Contraloría Regional de Coquimbo.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2021	
Código validación	cOMzXOUrJ	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 4.039/2021  
 REFS. N°s 42.518/2021  
 UCE 1.117 42.812/2021  
 42.922/2021  
 42.959/2021  
 43.033/2021  
 43.110/2021  
 43.299/2021

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
 QUE INDICA.

---

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 633, de 2021, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena, con el fin de que, en la primera sesión que celebre el concejo municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese órgano colegiado entregándole copia del mismo.

Al respecto, Ud., deberá acreditar ante esta Contraloría General, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de diez días de efectuada esa sesión.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**MUNICIPALIDAD DE LA SERENA**  
**PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2021	
Código validación	cOMzXOVLJ	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 4.039/2021  
 REFS. N°s 42.518/2021  
 UCE 1.118 42.812/2021  
 42.922/2021  
 42.959/2021  
 43.033/2021  
 43.110/2021  
 43.299/2021

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
 QUE INDICA.

---

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 633, de 2021, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR  
 DIRECTOR DE CONTROL  
 MUNICIPALIDAD DE LA SERENA  
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2021	
Código validación	cOMzXOVNf	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 4.039/2021  
 REFS. N°s 42.518/2021  
 UCE 1.119 42.812/2021  
 42.922/2021  
 42.959/2021  
 43.033/2021  
 43.110/2021  
 43.299/2021

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
 QUE INDICA.

---

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 633, de 2021, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

A LA SEÑORA  
 ENCARGADA DE OFICINA TÉCNICA REGIONAL DE COQUIMBO  
 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES  
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2021	
Código validación	cOMzXOUYx	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 4.039/2021  
 REFS. N°s 42.518/2021  
 UCE 1.120 42.812/2021  
 42.922/2021  
 42.959/2021  
 43.033/2021  
 43.110/2021  
 43.299/2021

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
 QUE INDICA.

---

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 633, de 2021, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR**  
**DIRECTOR REGIONAL**  
**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS DE COQUIMBO**  
**PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2021	
Código validación	cOMzXOUDS	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**ÍNDICE**

RESUMEN EJECUTIVO .....	3
ANTECEDENTES GENERALES.....	6
OBJETIVO .....	7
METODOLOGÍA .....	7
UNIVERSO Y MUESTRA .....	8
RESULTADO DE LA AUDITORÍA .....	8
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO.....	8
1. Debilidades generales de control interno. ....	9
2. Situaciones de riesgo no controladas por el municipio.....	10
II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA .....	11
3. Sobre la denuncia ingresada mediante la presentación signada con el N° 42.518, de 2021, relativa al proyecto “Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena” .....	11
4. Condominio “Ensueño de las Compañías” .....	14
5. Condominio Nueva Arboleda. ....	16
6. Anteproyecto de loteo con construcción simultánea “Valle sin Fronteras”. ..	17
7. Anteproyecto de loteo Lafkén.....	20
8. Anteproyecto Condominio “Valles de La Florida V” .....	20
9. Permiso de edificación Condominio Laguna Norte. ....	21
10. Permiso de edificación Loteo El Francés II. ....	23
11. Permiso de edificación “Condominio Puerto Serena”. ....	24
12. Permiso de edificación “Condominio Terrazas del Sol IV”. ....	29
13. Regularización Establecimiento Educativo Colegio San Nicolás. ....	32
14. Validaciones efectuadas a partir de información requerida al Servicio de Impuestos Internos. ....	35
15. Falta de formalización de convenios de pago por concepto de permisos de edificación. ....	41
16. Convenio de pago no registrado por la Dirección de Administración y Finanzas. ....	42
17. Ausencia de registro contable.....	44
III. EXAMEN DE CUENTAS .....	45
18. Sobre cobro de derechos municipales relativo al Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena. ....	45



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

19. Sobre cobro de derechos municipales relativo al Centro Judicial. ....	46
20. Sobre aplicación de tabla de costo de construcción y cálculo de derechos..	48
21. Cuotas impagas de convenios de pago. ....	53
CONCLUSIONES.....	55
ANEXO N° 1: Detalle de muestra revisada.....	61
ANEXO N° 2: Detalle de partidas claves revisadas. ....	63
ANEXO N° 3: Detalle de partidas adicionales revisadas en zonas de extensión urbana informadas con destino de sitio eriazo.....	64
ANEXO N° 4: Registro fotográfico Colegio San Nicolás. ....	66
ANEXO N° 5: Sitios eriazos en la comuna de La Serena declarados por el Servicio de Impuestos Internos, que mantienen construcciones. ....	69
ANEXO N° 6: Sitios eriazos en la comuna de La Serena declarados por el SII, no obstante, mantienen construcciones sin permiso ni recepción por parte de la DOM. ....	70
ANEXO N° 7: Convenios de pago 2020 - permisos de edificación 2020. ....	71
ANEXO N° 8: Convenios de pagos que mantienen cuotas impagas. ....	72
ANEXO N° 9: Estado de Observaciones de Informe Final N° 633, de 2021.....	73



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**RESUMEN EJECUTIVO**

**Informe Final de N° 633, de 2021.**

**Municipalidad de La Serena**

**Objetivo:** Efectuar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción llevado a cabo por la Municipalidad de La Serena, entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020, a fin de verificar que estos se ajusten a las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comprobando que el mencionado proceso se haya desarrollado de conformidad con la normativa que regula la materia, de manera eficiente y eficaz, conjuntamente con que los ingresos percibidos por este concepto estén debidamente acreditados, constatando asimismo la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

Igualmente, atender una presentación en la cual el denunciante expone presuntas vulneraciones urbanísticas respecto del proyecto de construcción aprobado por la Dirección de Obras Municipales, DOM, relativo al Centro de Conservación e Investigación Museo Arqueológico de La Serena.

Asimismo, se realizó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, la resolución N° 10, de 2021, de este origen, y lo señalado en el decreto ley N° 1.263, de 1975, antes citado.

**Preguntas de Auditoría:**

- ¿Fueron otorgados los permisos y/o autorizaciones y recepciones conforme a la normativa aplicable en cada caso?
- ¿Fueron cobrados correctamente los derechos municipales por concepto de permisos de edificación?
- ¿Se efectuaron oportunamente las declaraciones de permisos y recepciones al Servicio de Impuestos Internos?

**Principales Resultados:**

- A partir de los cruces de información realizados de aquellas dispuestas por el Servicio de Impuestos Internos, SII, y por el municipio fiscalizado, y de las validaciones efectuadas al efecto, se determinó la existencia de 14 propiedades ubicadas en los sectores de Serena Golf y Cerro Grande que se encuentran clasificadas como sitios eriazos, no obstante presentan construcciones con destino habitacional. En dicho contexto, se verificó que el SII, pese a haber sido informado por la Municipalidad de La Serena de las recepciones definitivas otorgadas a 4 de los 14 casos señalados, no modificó los avalúos de los bienes raíces. Ahora bien, respecto de los 10 casos restantes, se verificó que el municipio había omitido informar al SII respecto de las recepciones definitivas de construcciones y/o regularizaciones otorgadas, las que efectuó extemporáneamente a propósito de la presente auditoría, habiendo transcurrido en algunos casos más de 9 años, en



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

circunstancias que la resolución N° 114, de 2017, del SII, dispone que la municipalidad debía declarar al mes siguiente de haber otorgado la recepción.

- Asimismo, de la visita a terreno realizada a propiedades del listado contenido en el anexo N° 5 de este informe -correspondiente a propiedades clasificadas como sitios eriazos que tienen construcciones y permiso de edificación- se pudo constatar que 9 de ellas se encuentran siendo utilizadas, en circunstancias que ninguna cuenta con recepción definitiva otorgada por la DOM, situación que vulnera el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, que prevé que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.
- Además, del listado de propiedades contenido en el anexo N° 6 de este informe -correspondiente a sitios eriazos según lo informado por el SII, sin permiso de edificación por parte de la DOM-, se verificó a través de imágenes satelitales, que 46 de ellos mantienen construcciones en las que, según lo manifestado por la Municipalidad de La Serena, no consta su regularización, es decir, no tienen permiso de edificación ni recepción definitiva otorgados por esa DOM, vulnerando el artículo 116 de la LGUC.

En mérito de lo señalado, esa entidad edilicia deberá adoptar las medidas que en derecho correspondan tendientes a que los propietarios regularicen las edificaciones observadas, teniendo en especial consideración lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, lo que deberá informar mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Por su parte, en el mismo plazo y procedimiento, el SII deberá acreditar documentadamente la actualización de los avalúos de las propiedades observadas.

- Se comprobó el cobro en exceso de derechos municipales relativos al Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena, Centro Judicial y anteproyecto Condominio “Valles de La Florida V”, por lo que entidad edilicia deberá acreditar documentadamente la devolución de los cobros efectuados en exceso, por un total de \$11.978.491, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, y en lo sucesivo efectuar los cobros por derechos asociados a permisos de edificación ajustados a la normativa aplicable.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG N° 4.039/2021  
REFS. N°s 42.518/2021  
UCE 1.004 42.812/2021  
42.922/2021  
42.959/2021  
43.033/2021  
43.110/2021  
43.299/2021

INFORME FINAL N° 633, DE 2021, SOBRE  
AUDITORÍA AL PROCESO DE  
OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE  
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA  
MUNICIPALIDAD DE LA SERENA.

LA SERENA, 28 de diciembre de 2021.

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Entidad de Control para el año 2021, y en conformidad con lo establecido en el artículo 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción en la Municipalidad de La Serena, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020.

## JUSTIFICACIÓN

Atendido que de las 15 municipalidades de la Región de Coquimbo, la comuna de La Serena es la que más ingresos por concepto de permisos de urbanización y construcción ha recibido consecutivamente desde el año 2016 a la fecha; que esta materia no ha sido auditada por esta sede regional desde el año 2011, año en que se realizó una auditoría integral aleatoria, y que la Dirección de Control Interno no ha realizado auditorías al respecto en los últimos tres años, esta Contraloría Regional estimó relevante efectuar la presente fiscalización.

Adicionalmente, con fecha 1 de septiembre de la presente anualidad, se recibió una denuncia sobre eventuales vulneraciones a normas urbanísticas en el proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de La Serena, DOM, para la construcción del Centro de Conservación e Investigación Museo Arqueológico de La Serena, que forma parte de los expedientes considerados en la muestra analítica, por lo que se resolvió incluir dicha materia en el desarrollo de esta auditoría.

Asimismo, a través de esta fiscalización esta Contraloría General busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

AL SEÑOR  
HUGO SEGOVIA SABA  
CONTRALOR REGIONAL DE COQUIMBO  
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En tal sentido, la revisión de esta Contraloría Regional se enmarca en los ODS N°s 9 “Industria, Innovación e Infraestructura” y 16, “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”.

## ANTECEDENTES GENERALES

Sobre la materia, corresponde señalar que el artículo 3°, letra e), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dispone que dentro de las funciones privativas de los municipios se encuentra la de aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo, disponiendo, en la letra a) de su artículo 24, que a la unidad encargada de obras municipales le corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones ya referidas, para cuyo efecto goza de las atribuciones específicas de dar aprobaciones a las fusiones, subdivisiones, anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes, previa verificación de que estos cumplen con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por su parte, el artículo 40 del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, señala que se llaman derechos municipales las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades, las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, que obtengan de la administración local una concesión o permiso o que reciban un servicio de las mismas, salvo exención contemplada en un texto legal expreso.

Enseguida, el artículo 130 de la LGUC dispone, en su inciso primero, que "Los derechos municipales a cancelar por permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción", los que se regulan conforme a la tabla que ahí se contiene.

A este respecto, es dable mencionar que los permisos de subdivisión y loteos de terrenos se calculan sobre el avalúo fiscal del total del terreno a subdividir, en tanto, los permisos de construcción pagan un derecho que se calcula sobre el monto del presupuesto de la obra al cual se aplica la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción que confecciona anualmente el MINVU.

Cabe señalar que para determinar la clasificación de las construcciones se considera la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso de que contemple diferentes categorías, y tratándose de unidades repetidas con destino habitacional, se aplican descuentos acordes a tramos que se señalan en el artículo 5.1.14 del de decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC. Por último, se hace presente que la norma contempla que si una solicitud de permiso cuenta con informe favorable de un revisor independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Finalmente, se debe señalar que por medio de los oficios N<sup>os</sup> E140.378, E140.379 y E140.386, todos de 2021, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento del Alcalde de la Municipalidad de La Serena, del Director Regional del Servicio de Impuestos Internos y de la Encargada de la Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales, respectivamente, el preinforme de auditoría N° 633, de la misma anualidad, con la finalidad de que formularan los alcances y precisiones que, a su juicio procedieran, lo que se concretó por medio de los oficios N<sup>os</sup> 1.791, de la Municipalidad de La Serena; 3, del Director Regional del Servicio de Impuestos Internos; y 4.876 y 5.280, del Secretario Técnico del Consejo de Monumentos Nacionales, todos del año en curso.

## **OBJETIVO**

Efectuar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de urbanización y construcción llevado a cabo por la Municipalidad de La Serena, entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020, a fin de verificar que estos se ajusten a las disposiciones contenidas en la OGUC, comprobando que el mencionado proceso se haya desarrollado de conformidad con la normativa que regula la materia, de manera eficiente y eficaz, conjuntamente con que los ingresos percibidos por este concepto estén debidamente acreditados, constatando asimismo la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

Igualmente, atender una presentación en la cual el denunciante expone presuntas vulneraciones urbanísticas respecto del proyecto de construcción aprobado por la DOM relativo al Centro de Conservación e Investigación Museo Arqueológico de La Serena.

Asimismo, se realizó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, la resolución N° 11, de 2021, de este origen, y lo señalado en el decreto ley N° 1.263, de 1975, antes citado.

## **METODOLOGÍA**

El examen se practicó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo Superior de Control, y de las disposiciones contenida en la resolución N° 10, de 2021, que Fija las Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, además de los procedimientos de control aprobados mediante resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General, considerando los resultados de la evaluación de control interno respecto de la materia examinada, y determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron necesarias. Asimismo, se realizó un examen de cuentas en conformidad con los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, antes citada.

Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Altamente complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas (MC)/Levemente complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en los criterios antes mencionados.

## UNIVERSO Y MUESTRA

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada el 19 de abril de 2021 y verificados por esta Contraloría Regional, el universo está conformado por un total de 650 permisos autorizados por la DOM, que suman derechos de construcción por un total de \$752.604.737, según lo informado por Tesorería Municipal.

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo analítico, considerando aquellos proyectos emplazados en zonas de eventual riesgo, esto es, zonas de borde marítimo y fluvial según el Plan Regulador Comunal, PRC, y/o de mayor superficie -superior a 1.000 m<sup>2</sup>- o aquellas obras de mayor impacto para la comunidad; asimismo, para diversificar la revisión, se optó por elegir diversos tipos de permisos, como anteproyectos, modificaciones de permisos de edificación, de obra nueva, loteo con construcción simultánea, entre otros, lo que generó un total de 14 autorizaciones a revisar, equivalentes a \$137.007.142, cuyo detalle se muestra en el anexo N° 1.

Cabe añadir que se estableció incorporar entre las validaciones un cruce de información entre el Servicio de Impuestos Internos, en adelante SII, con imágenes satelitales respecto a 74 sitios eriazos registrados en la comuna, determinándose verificar en terreno 27 construcciones que cuentan con permisos de edificación y la recepción definitiva de 14 de ellas. Asimismo, se revisaron todos los convenios de pago asociados a permisos de edificación, suscritos en el periodo auditado, correspondiendo a un total de 5, cuyo detalle se muestra en los anexos N°s 2 y 3.

Tabla N° 1: Universo y Muestra.

Materia Específica	Universo		Muestra Analítica	
	\$	#	\$	#
Permisos de edificación	752.604.737	650	137.007.142	14
Permisos de edificación con convenios de pago	97.828.662	5	97.828.662	5
Roles SII de sitios eriazos	0	1.449	0	74

Fuente: Comprobantes de egreso informados por la Tesorería Municipal.

## RESULTADO DE LA AUDITORÍA

### I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Falta de ficha de control de trámite.

Se evidenció en el transcurso de la revisión de los expedientes de permisos de edificación, que del total de la muestra examinada sólo 6 cuentan con la ficha de control de trámite exigida en el artículo 1.4.2 de la OGUC, en la cual se deben consignar todas las fechas del proceso de las respectivas actuaciones, lo que no se aviene con el punto 51 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Organismo de Control, que indica que el registro inmediato y pertinente de la información es un factor esencial para asegurar la oportunidad y fiabilidad de toda la información que la institución maneja en sus operaciones y en la adopción de decisiones.

En su respuesta, la municipalidad acogió lo observado, e indicó que se instruyó a todos los arquitectos revisores de la DOM, a través de correo electrónico del Jefe del Departamento de Edificación de dicha dirección -cuya copia adjunta-, en orden a incluir obligatoriamente la ficha de control de trámite en los expedientes que se revisen de forma física, sin perjuicio de que expresa que dicha falencia fue subsanada desde la implementación de la DOM Digital respecto de los expedientes que se tramitan a través de esa vía.

Asimismo, describió en forma general la plataforma DOM Digital y las mejoras implementadas a través de ella, haciendo presente que ha permitido perfeccionar varios procedimientos, evitando incurrir en la mayoría de los errores que evidenció este Órgano Contralor en su fiscalización.

Al respecto, atendido que lo observado se trata de una situación consolidada no susceptible de ser corregida para el período analizado, y que si bien el servicio adoptó una medida tendiente a evitar que lo observado vuelva a ocurrir, aquella tendrá un efecto futuro, corresponde mantener el reproche formulado, debiendo el municipio, en lo sucesivo, procurar incorporar la ficha de control de trámite en los expedientes que se tramiten, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1.4.2 de la OGUC.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

2. Situaciones de riesgo no controladas por el municipio.

2.1 Falta de control de plazos de revisión.

Se determinó que la DOM no cuenta con controles propios sobre los plazos de revisión, según lo informado por dicha dirección a través del oficio ordinario N° 04/1225, de fecha 1 de septiembre de la presente anualidad -haciendo presente que se encuentra aplicando lo señalado por las circulares N°s 174 y 280, ambas del 2020, de la División de Desarrollo Urbano, DDU 429 y 436, las cuales dejan sin efecto los plazos atribuibles a cada proceso de revisión-situación que no se aviene con el numeral 16 de la indicada resolución N° 1.485, de 1996, el que señala que el establecimiento de normas exhaustivas de control interno resulta particularmente necesario en el sector público, dada su magnitud, diversidad, volumen de transacciones y multiplicidad de registros, así como por la variedad de dispositivos legales y normativos, agregando que, dado que las disposiciones legales rigen la gestión y el control de los recursos y de los programas públicos, es necesario disponer de normas que regulen y aseguren esta conformidad.

En su respuesta, la entidad fiscalizada expresa que la DOM se rige y cumple con los plazos de revisión de expedientes establecidos en la OGUC, correspondiendo el control de cumplimiento de dichos plazos, en primer término, a cada arquitecto revisor de los expedientes cuya revisión se les ha asignado por el DOM, y en segundo término, a este último.

Agrega, que durante la vigencia del estado de emergencia sanitaria se encontraban suspendidos todos los plazos de revisión, de conformidad a lo instruido en la DDU 429, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, plazos cuya aplicación ha sido restituida por la DDU 462.

Además, indica que este Órgano Contralor no evidenció incumplimientos de plazos de revisión y que la implementación de la DOM Digital comprende dicho control de plazos de forma automática.

Al respecto, cabe señalar que si bien es efectivo que esa entidad edilicia suspendió los plazos de revisión acorde a lo instruido en las DDU 429 y 436, lo que fue advertido por esta Sede de Control en su fiscalización, y que la DOM Digital incorporará el control de plazos de revisión en forma automática, de igual forma se deben implementar controles de plazos de revisión para los expedientes, los que no se constataron en la revisión efectuada con anterioridad a la mencionada suspensión, por lo que procede mantener lo observado, controles que deberán ser implementados por ese municipio y acreditados a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, verificados previamente por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

2.2 Sobre planos sin información relativa al permiso de edificación del “Condominio Valles de La Florida V”.

En relación a la planimetría relativa al permiso de edificación N° 108, del 13 de agosto de 2020, se advierte que aun cuando la lámina de plano N° 1 sobre plantas, elevaciones y cortes de las viviendas tipo M3DOS, no



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

contiene los trazados de la arquitectura de la construcción a la cual alude el contenido de la lámina, igualmente se aprobó y timbró por la DOM, situación que evidencia una infracción al numeral 58 y 60 de la resolución N° 1.485, de 1996, antes individualizada, que en su conjunto señalan que los supervisores deben examinar y aprobar cuando proceda el trabajo encomendado a sus subordinados, como asimismo, la asignación, revisión y aprobación del trabajo del personal debe tener como resultado el control apropiado de sus actividades.

En su contestación, la municipalidad expresa que acoge lo observado, e informa que solicitadas copias de los planos correspondientes que incluyeran la información omitida, fueron remitidos a esa DOM el 30 de septiembre de 2021, los que adjuntó a su respuesta.

Atendido que se constató la corrección del anotado documento, se subsana la observación formulada.

## II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

3. Sobre la denuncia ingresada mediante la presentación signada con el N° 42.518, de 2021, relativa al proyecto "Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena".

Al respecto, el recurrente indica que es propietario de la vivienda ubicada en calle [REDACTED], de la ciudad de La Serena, quien se ha visto afectado producto de la construcción del proyecto "Centro de Conservación e Investigación Arqueológica y Paleontológica, La Serena", aprobado en el año 2019 -edificación contigua a su vivienda-, por cuanto habrían existido derrumbes, además de eventuales incumplimientos normativos.

Al respecto, expone que dicho proyecto no cumple con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ordenanza Local del PRC en cuanto a profundidad y altura de adosamiento, lo que provoca que su vivienda queda sin la debida sujeción estructural.

Agrega que además se incumple la rasante y distanciamiento señalados en la OGUC y en el PRC, en específico desde el deslinde oriente, añadiendo que habría un desnivel de terreno considerable entre ambas propiedades en el cual se estaría ejecutando un relleno, y que el proyecto define tapar dicho espacio con una prolongación falsa de fachada por calle Las Casas, generándose así una discontinuidad de construcción al interior que no se ajusta a la norma, incumpléndose el adosamiento mínimo.

Finalmente, expresa que desconoce si este proyecto cuenta con la revisión y aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, por emplazarse en zona típica y en el casco histórico de la comuna.

Al respecto, corresponde señalar que con fecha 4 de octubre de 2017, la DOM aprobó el permiso de edificación N° 152, para obra nueva, para la ejecución de la citada obra, el que fue modificado mediante resolución de modificación N° 70, de 17 de abril de 2020, disminuyendo la superficie total proyectada de 832,68 m<sup>2</sup> a 785,51 m<sup>2</sup>.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Cabe señalar, en cuanto al sistema de agrupamiento al que podía acogerse el proyecto, que el PRC no consulta disposición sobre los sistemas de agrupamiento en ese sector, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.6.1 de la OGUC, es de libre determinación.

Además, es preciso mencionar que el tipo de uso de suelo corresponde a Equipamiento, clase Culto y Cultura, con un coeficiente de ocupación de suelo igual a 1, es decir, que se puede edificar en un 100% la superficie del terreno.

Pues bien, de la revisión, se constató que la referida modificación contempla la ejecución de un relleno en el deslinde oriente -que da a calle Las Casas-, dado el desnivel existente con la propiedad colindante y a la irregularidad vertical del mismo, encontrándose bajo la edificación vecina taludes de un muro de contención y de otras estructuras existentes, de distintas materialidades, lo que se advierte en las láminas E02 y E03 del proyecto estructural adjunto al expediente N° 165, del 2020, contenido en la modificación de proyecto autorizada.

Es preciso indicar, en términos generales, que el referido proyecto contempla una fachada principal de 30 metros por calle Vicuña y 13 metros de profundidad, aproximadamente, con una altura máxima edificada de 9,2 metros -al nivel de coronación de los muros-, emplazándose con un distanciamiento variable al deslinde oriente, que va desde los 50 centímetros a 1,8 metros aproximados en calle Las Casas, utilizando, por tanto, el 76% de la superficie total del terreno. Considera un muro cortafuego y de contención en el eje D, paralelo a dicho deslinde, y un relleno de hormigón del tipo G10 en el espacio resultante entre el eje medianero y el muro de contención.

a) Ahora bien, en cuanto a que este proyecto no cumple con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ordenanza Local del PRC en cuanto a profundidad y altura de adosamiento, cabe señalar que el numeral 3 del artículo 70 de la citada Ordenanza, dispone que la profundidad mínima del primer cuerpo continuo adyacente a la vía pública de las edificaciones debe ser de 12 metros, y su altura mínima, de 5,45 m, constatándose que en la especie la profundidad es de 13 metros, por lo que da cumplimiento a la profundidad mínima requerida.

b) Por otra parte, en cuanto a adosamiento, rasante y distanciamiento, corresponde indicar que la modificación aplicada al proyecto aprobado mantuvo el sistema de agrupamiento de edificación que presentó originalmente de edificación continua, aun cuando el volumen total se aisló del deslinde oriente, toda vez que el paramento vertical de la fachada hacia calle Las Casas fue extendido hasta el eje medianero, ajustándose a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC que la define como aquella “emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial”.

Pues bien, en conformidad a la precitada normativa y teniendo presente el sistema de agrupamiento continuo contemplado, es dable colegir que no resulta menester acoger la edificación de la especie a la norma



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

complementaria de adosamiento contenidas en el artículo 2.6.2 de la OGUC, dado su carácter continuo (aplica dictámenes N<sup>os</sup> 823, de 2012 y 28.520, del 2013, de este Organismo de Fiscalización). Así tampoco le son aplicables las disposiciones sobre rasante y distanciamiento previstas en el artículo 2.6.3 del mismo cuerpo normativo.

Lo anterior, considerando además, que el coeficiente de ocupación de suelo es de 1, permitiendo la ocupación del 100% de la superficie de terreno.

En razón de lo expuesto, se desestima lo denunciando en cuanto a profundidad, rasante, adosamiento y distanciamiento.

c) Ahora bien, cabe señalar que no se advierte que el propietario haya solicitado la aprobación de la aludida modificación al Consejo de Monumentos Nacionales, CMN, considerando que el artículo 28 del decreto N° 223, del 2017, del Ministerio de Educación, relativo al Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, dispone que en el caso que el proyecto se ejecute en forma diversa a lo aprobado este podrá comunicar al titular de la intervención para los efectos de paralizar las obras y/o revocar la autorización otorgada si lo estima conveniente.

Dicho artículo agrega que lo anterior deberá efectuarse de manera fundada, señalándose oportunamente las medidas que deberán tomarse para la correcta ejecución de la intervención a la vez que informará de la situación al respectivo municipio, con copia a su DOM, mediante oficio emitido por el Secretario (a) del Consejo de Monumentos Nacionales, lo que no consta en la especie.

Cabe señalar que la aludida modificación contempló alteraciones, principalmente, al patio de servicio, embalaje, laboratorio y departamento interior, disminuyendo todas las áreas en los distintos niveles, según se advierte en el documento "Memoria Explicativa Modificación de Proyecto" adjunta al expediente N° 165.

Respecto a este punto, el municipio señaló en su respuesta que la DOM no ha recibido ningún oficio emitido por el CMN en el cual se informe que el proyecto fue ejecutado en forma diversa a lo aprobado por ese organismo, por lo que desconoce si el propietario del proyecto solicitó al referido Consejo, la aprobación de la modificación realizada.

Por su parte, el CMN informó que no constan ingresos relativos a modificaciones o alteraciones al proyecto aprobado por esa entidad mediante su oficio ordinario N° 2.301, del 18 de mayo de 2017, como tampoco ingresos de denuncias relacionadas con hechos que puedan ser constitutivos de infracción a la ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales, pertinentes al proyecto objeto del informe.

No obstante, agrega que en atención a la información contenida en la denuncia remitida en relación a la modificación del proyecto, la Oficina Técnica Regional de Coquimbo del CMN realizó una visita técnica a la referida construcción los días 27 de octubre y 12 de noviembre del presente año, arribando a las siguientes conclusiones:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

1. “Luego de un análisis de los antecedentes disponibles en relación al proyecto, tanto en la etapa de anteproyecto y proyecto del Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena, la intervención se ajusta a lo autorizado por el CMN.

2. A mayor abundamiento y como se detalla en el Informe, se corrobora por la profesional que en la intervención se ha dado cumplimiento al Ord. CMN N°2.067 del 21.06.2016, que autoriza el anteproyecto, como asimismo al Ord. CMN N° 2.301 del 18.05.2017, que autoriza proyecto con indicaciones de timbraje.”

Conforme a lo expuesto, atendido que el CMN informa que la modificación efectuada se ajusta al proyecto aprobado, procede subsanar lo observado.

d) Finalmente, en cuanto a la ocurrencia de daños a la propiedad del denunciante, cabe hacer presente que aquello corresponde a una problemática entre particulares, materia ajena a la competencia de esta Contraloría General, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Constitución Política, y en las normas de su ley orgánica N° 10.336, no pudiendo intervenir ni informar en asuntos que por su naturaleza sean propiamente de carácter litigioso, por lo que este Organismo debe abstenerse de emitir el pronunciamiento requerido.

4. Condominio “Ensueño de las Compañías”.

Este proyecto se compone de 15 torres de edificios de 5 pisos cada una, 298 estacionamientos superficiales, 2 sedes vecinales y equipamiento para áreas verdes y deportivas, encontrándose emplazado en las zonas ■■■■ y ■■■■ del PRC, esto es, en un “Área de Restricción o Riesgos” y en un “Área de Extensión”.

Cabe señalar que la zona ■■■■ corresponde a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar en orden a impedir la erosión y evitar riesgos o daños a la población adyacente, no siendo edificables, cuyo ancho podrá ajustarse en base a un estudio de riesgos específico que los controle, ejecutado por profesionales competentes, pudiéndose destinar las áreas recuperadas a usos de suelo de áreas verdes y deportes de nivel menor y sus instalaciones complementarias como miradores, senderos, camarines, baños, entre otros.

En la especie, se constató una porción de terreno ubicada en la zona ■■■■, la que corresponde al sector delimitado por los vértices de los deslindes 19, 20 y E” en la lámina de plano ■■■■ del anteproyecto aprobado adjunto al expediente del permiso de edificación, advirtiéndose que la zona inicia en la mitad del tramo E”-20, en la que se proyectó equipamiento de áreas verdes y parte del edificio N° 1, en circunstancias que como ya se señalara, dicha zona no es edificable.

Además, aun cuando se proyectó equipamiento de áreas verdes, no se adjuntó el respectivo estudio de riesgos a la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

solicitud de permiso, sino sólo una minuta técnica, de 21 de febrero de 2020, que informa, en lo que importa, que el presente proyecto interrumpirá la cuenca aportante de la quebrada colindante existente, quedando caducadas la quebrada y su cuenca, concluyendo sobre la ausencia de riesgo en la zona [REDACTED] condicionada a la solución particular de cada proyecto en razón a la evacuación de aguas lluvias.

Asimismo, tampoco se adjuntó al expediente de permiso del proyecto de la especialidad de evacuación de aguas lluvias.

En su respuesta, la municipalidad responde que difiere del análisis y conclusión a la que arribó esta Contraloría Regional, dado que, revisados los antecedentes del expediente de anteproyecto, especialmente el plano de ubicación, es posible constatar en escala gráfica, que la línea divisoria entre las zonas [REDACTED] y [REDACTED] se encuentra fuera de las edificaciones proyectadas, tanto el edificio de equipamiento N° 1 como del de departamentos N° 1.

Agrega, que con el objetivo de corroborar lo anterior, ese municipio hizo una superposición de imágenes, consistente en planos georreferenciados de las calles y zonas del Instrumento de Planificación Territorial del año 2004 -vigente a la fecha de ingresada la solicitud de aprobación del proyecto en cuestión- y las de Google Earth, actualizadas a la presente anualidad, comprobándose que todas las edificaciones se encuentran fuera de la zona [REDACTED]

Enseguida, respecto a lo observado sobre los informes de riesgos y de evacuación de aguas lluvias, la municipalidad informó que se adjuntó al expediente un informe de riesgo, elaborado por el ingeniero del proyecto, el cual formó parte de los proyectos de urbanización, en el cual el profesional competente concluyó la ausencia de riesgos, dada la solución proyectada, rechazando en consecuencia, la observación formulada en cuanto a que no se habría adjuntado el proyecto de la especie.

Además, hace notar la interdependencia que tiene el lote A-2 (condominio del Ensueño de las Compañías) con el loteo Bicentenario, colindante aguas arriba, indicando que en este último se proyectó un sistema de evacuación de aguas lluvias que la urbanización del Condominio del Ensueño debe captar redireccionar y disponer o evacuar finalmente hacia la quebrada existente, aguas abajo.

Así, desde la captación de calle El Palqui, las aguas lluvias son conducidas a través de una tubería de PVC de 600 mm a una cámara, y luego a una canaleta abierta que va al pie del talud de relleno de calle Bolívar, hacia la quebrada existente al sur poniente del terreno, por lo que la solución proyectada anularía el riesgo en la zona [REDACTED] que afecta al Condominio del Ensueño, según lo inferido del Informe, siendo factible aprobar el emplazamiento de áreas verdes y zonas de juegos en dicha zona, dado el control logrado frente a los riesgos y a que el uso de suelo en el área recuperada se encontraba permitida.

Además, señala que acoge lo observado en cuanto a que el proyecto de aguas lluvias no se encontraba en el expediente respectivo, indicando que efectivamente no se encuentran los proyectos de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

urbanización archivados junto al expediente del permiso de edificación, añadiendo que de los tres archivadores ingresados junto al expediente, según consta en el libro de ingreso, el que contenía todos los proyectos de urbanización, por error y causas que desconocen, fue entregado al propietario, junto con la copia de los planos y especificaciones técnicas aprobadas al finalizar su tramitación.

Atendido lo expuesto, expresa que se solicitó al interesado, vía correo electrónico de fecha 5 de octubre del año en curso, devolver a la brevedad los planos originales ingresados de los proyectos de urbanización, informes, especificaciones y memorias.

Al respecto, en cuanto al emplazamiento parcial de la torre N° 1 en la zona de riesgo, esa entidad edilicia no adjuntó la validación que indica ni antecedentes que permitan acreditar que el citado proyecto se encuentra fuera de la zona [REDACTED]

Ahora bien, en cuanto a la falta del informe de riesgo en la solicitud de permiso, cabe señalar que el artículo 73 del PRC exige la presentación de un estudio de riesgos específico que los controle, no advirtiéndose dicho contenido en el documento adjuntado en la especie.

Respecto del proyecto de aguas lluvias que no se encontraba adjunto al expediente el servicio acoge lo observado.

En razón de lo expuesto corresponde mantener los reproches formulados, debiendo ese municipio acreditar documentadamente que el edificio N° 1 se encuentra fuera de la zona [REDACTED], como lo señala en su respuesta, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, teniendo asimismo que procurar que los proyectos de urbanización se incorporen al expediente del permiso de edificación respectivo, y velar porque el contenido de los estudios de riesgos dé cumplimiento a lo exigido en el Instrumento de Planificación Territorial.

5. Condominio Nueva Arboleda.

a) Incumplimiento de normas urbanísticas.

El proyecto contempla la construcción de 139 viviendas económicas de 1 y 2 pisos, de 66,2 y 66,65 m<sup>2</sup>, respectivamente, emplazadas en un terreno de 38.669,5 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra acogido a las disposiciones especiales del artículo 6.1.8 de la OGUC, y según lo indicado en el artículo 6.1.10 de ese mismo cuerpo normativo, le son aplicables los distanciamientos establecidos en el artículo 4.1.15 de igual norma.

Al respecto, de la revisión de la planimetría se advirtió que cuatro viviendas del conjunto no se encuentran distanciadas conforme al mencionado artículo 4.1.15, numeral 1, el cual señala que entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 4 metros, no obstante, en la lámina N° 1 se advierte un distanciamiento de 3,74 m entre las fachadas con vanos de las viviendas 3 y 4, y 107 y 108.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta, la municipalidad acoge lo observado, y agrega que procedió a notificar al propietario, a través del oficio ordinario N° 04-1414, de fecha 13 de octubre del año en curso -el que adjunta-, con el objeto de que rectifique el distanciamiento conforme a la normativa legal vigente.

Agrega, que ese municipio entendía que el distanciamiento establecido en el artículo 2.6.3 de la OGUC, debía medirse entre vanos que se enfrentan, razón por la que aplicó dicho criterio para medir el distanciamiento entre los recintos del proyecto de la especie.

Al respecto, dado que el servicio acoge lo observado, y considerando que la medida enunciada aún no se materializa, corresponde mantener lo objetado, debiendo acreditar su corrección documentadamente, previa validación de la dirección de control municipal, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

b) Omisión de acta de observaciones.

Se verificó que las observaciones emitidas por la DOM fueron informadas al solicitante mediante correo electrónico de 29 de abril de 2020, del revisor de proyectos de esa unidad municipal, don [REDACTED] [REDACTED] siendo contestadas mediante carta del representante legal y arquitecto patrocinante, de mayo de ese mismo año.

Lo expuesto no se ajusta a lo prescrito en el artículo 1.4.9 de la OGUC, que dispone que el Director de Obras Municipales debe suscribir un "Acta de Observaciones" con aquellas que estime deban ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso.

En su contestación, la entidad edilicia acoge lo observado, añadiendo que procedió a instruir al respecto al personal de la DOM, a través de correo electrónico de fecha 13 de octubre del año en curso.

Sin perjuicio de lo anterior, expresa que la tramitación de expedientes a través de la plataforma DOM Digital, contempla la firma electrónica del DOM en las referidas actas de observaciones.

Atendido que lo observado corresponde a un hecho consolidado, no susceptible de ser corregido para el período analizado, y que si bien el servicio adoptó una medida tendiente a evitar que el hecho vuelva a ocurrir, aquella tendrá un efecto futuro, corresponde mantener el reproche formulado, debiendo en lo sucesivo, ajustarse a lo previsto en el artículo 1.4.9 de la OGUC.

6. Anteproyecto de loteo con construcción simultánea "Valle sin Fronteras".

a) Falta de presentación de documentos.

1) En cuanto a la presentación de la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación y loteo con construcción simultánea, correspondiente al expediente N° 715/2019, se determinó que faltó adjuntar la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

documentación exigida en los numerales 4 y 8, y 2, 4, y 5 de los artículos 5.1.5 y 3.1.4 de la OGUC, respectivamente, a saber, el plano de emplazamiento de los edificios, cuadro de superficies generales con las superficies parciales, original o copia autorizada ante notario del avalúo fiscal vigente, plano en que se grafique la situación actual del predio, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos, plano del anteproyecto de loteo a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, con curvas de nivel cada 1 metro; numeración de los nuevos lotes con sus respectivas dimensiones, trazados geométricos de las nuevas vías, entre otra información, por lo que el expediente en comento debió ser rechazado al ingreso conforme a lo indicado en el artículo 1.4.2 de la OGUC, el que dispone que las solicitudes a la DOM podrán ser rechazadas cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso.

Cabe agregar que mediante el acta de observaciones N° 04-2821, de 6 de septiembre de 2019, se consignó, en lo atinente la obligación de dar cumplimiento al indicado artículo 5.1.5 de la OGUC, no obstante, igualmente fue emitida por la DOM la resolución de aprobación del proyecto N° 1, del 29 de enero de 2020.

2) Atendida la omisión de antecedentes en el presente expediente no se advierte la forma en que la DOM verificó el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, lo que no se aviene con lo dispuesto en el artículo 5.1.5 de la OGUC, que señala que el pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio.

En su respuesta, respecto de lo observado en este literal, la Municipalidad de La Serena informó que no se solicitó el plano de loteo con el contenido indicado en la observación, debido a que se contaba con dicho plano en el expediente de resolución de loteo N° 02/20.

No obstante, expresó que, en lo sucesivo, velará por solicitar siempre el plano de loteo con el fin de cotejar la información volumétrica y de información de áreas y normativas urbanísticas, y que esta información se encuentre archivada en ambos expedientes, con el fin de tener acceso en el momento que sea requerido.

Agregó que para corregir la falta en cuestión se procedió a solicitar la información faltante para adjuntarla al expediente, a través de correo electrónico de fecha 30 de septiembre de esta anualidad.

Sobre el particular, la entidad acoge la observación reconociendo la falta del aludido plano con la información que se detalla, por lo que considerando que la medida informada para su regularización se encuentra en vías de ser materializada, corresponde mantener lo objetado, debiendo el municipio acreditar documentadamente a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR que se adjuntó al expediente la documentación faltante, previamente validada por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, y en lo sucesivo dar cumplimiento a lo dispuesto en las referidas normas e instrucción impartida al efecto.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

b) Omisión de normas urbanísticas aplicables.

Se observó que se omitió consignar en la resolución de aprobación de anteproyecto de edificación N° 1, de 2020, otorgada por la DOM, las normas urbanísticas aplicables, tales como coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, altura máxima, densidad, adosamiento y antejardín, teniendo en cuenta que el Certificado de Informaciones Previas indicó un uso del suelo ZEU-4 según Plan Regulador Intercomunal, especificando que corresponde a una zona de extensión urbana, y que las normas urbanísticas aplicables serán las del título sobre “Disposiciones Transitorias”, que se detallan a continuación:

Tabla N° 2: Normas urbanísticas aplicables.

Norma urbanística	Valores permitidos
Superficie de subdivisión predial mínima	350 m <sup>2</sup>
Densidad bruta máxima	100 habitantes/hectárea
Coefficiente ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1
Altura de edificación máxima	11 m o 3 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo

Fuente: Información extraída del Plan Regulador Intercomunal de Elqui.

Lo anterior no se ajusta a lo señalado en la circular N° 87, del 5 de noviembre de 2007, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en tanto prevé en su numeral 2 que las aprobaciones y permisos constituyen especies distintas respecto del Certificado de Informaciones Previas, por lo que su omisión no se aviene con el principio de certeza jurídica que tiene por objeto garantizar la invariabilidad de las reglas bajo las cuales se puede concretar la construcción del proyecto en cuestión.

Sobre el particular, la municipalidad acoge la observación, e indica que se adoptarán las medidas pertinentes de modo que, en lo sucesivo, en las referidas resoluciones de aprobación que se tramiten materialmente se consignen todas las normas urbanísticas aplicables.

Agrega, que la implementación en esa dependencia de la plataforma DOM Digital, ha perfeccionado la revisión de expedientes, evitando la ocurrencia de la falta en comento, toda vez que dicho instrumento mantiene la información entregada durante todo el proceso de revisión y trámite de los expedientes de forma automática.

Sobre la materia, atendido que el municipio adoptará medidas que tendrán efecto a futuro, corresponde mantener lo observado, debiendo la entidad consignar la totalidad de las normas aplicables en las resoluciones que emita, a objeto de evitar el incumplimiento señalado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

7. Anteproyecto de loteo Lafkén.

a) Falta de firma del propietario.

Se observó en los antecedentes del expediente N° 226/2020, correspondiente a la resolución de aprobación de proyecto de edificación, N° 12, del 15 de junio de 2020, otorgada por la DOM, que la solicitud de aprobación del anteproyecto, las especificaciones técnicas y la planimetría no se encuentran suscritas por el propietario del proyecto, correspondiendo en este caso, a la Municipalidad de La Serena, circunstancia que además fue observada en el acta de observaciones N° 04-1003, del 6 de abril del mismo año, sin que aquello se hubiera subsanado, hecho que vulnera el artículo 1.2.2 de la OGUC, el que señala que los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario.

Al respecto, ese municipio informó que dicha omisión obedece a la ausencia de un procedimiento establecido generado por la contingencia sanitaria.

Agrega, que sin perjuicio de lo anterior y atendida la omisión referida, se notificó por correo electrónico de fecha 7 de octubre del año en curso, al arquitecto patrocinante del proyecto en cuestión, de modo que el propietario del mismo, en este caso la máxima autoridad comunal, procediera a la firma de las copias de planos y especificaciones técnicas que correspondieran.

Añade, que con fecha 8 de octubre de esta anualidad, el propietario del proyecto firmó toda la documentación pertinente.

En razón de lo expuesto y de lo verificado, se resuelve subsanar la observación formulada.

b) Omisión de normativa vulnerada.

Asimismo, se evidenció que la indicada acta de observaciones N° 04-1003, producto de la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación en comento, no estableció la normativa vulnerada respecto de las seis observaciones informadas, situación que transgrede el artículo 1.4.9 de la OGUC, que prevé que todas las observaciones que contenga dicha acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

8. Anteproyecto Condominio “Valles de La Florida V”.

Al respecto, se evidenció que el acta de observaciones N° 04-109, del 9 de enero del 2020, emitida por la DOM, producto de la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación en comento, no indicó la normativa vulnerada respecto a cada una de las tres observaciones informadas, situación que como ya se señaló, transgrede el artículo 1.4.9 de la OGUC, el que dispone que todas las observaciones que contenga dicha acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta, el municipio acoge lo observado en los numerales 7, letra b) y 8, e indica que, en lo sucesivo, se consignarán las normas transgredidas en la correspondiente acta de observaciones.

Añade que este procedimiento ha sido perfeccionado para efectos de la revisión de expedientes en la modalidad DOM Digital, ya que incorpora en el acta de observaciones la obligación de señalar las normas transgredidas como requisito previo para ser enviada.

En razón de lo señalado por ese municipio, que indica que a futuro se consignarán las normas incumplidas en las actas formuladas, corresponde mantener la observación, debiendo esa entidad en lo sucesivo, consignar la normativa infringida en las actas de observaciones que emita, según lo estipulado en el artículo 1.4.9 de la OGUC.

9. Permiso de edificación Condominio Laguna Norte.

a) Sobre el certificado de informaciones previas.

Se observó que mediante el acta de observaciones N° 04-398, de 3 de febrero de 2020, suscrita por el Director de Obras Municipales Subrogante, se indicó que se debía actualizar el certificado de informaciones previas N° 7.764, del 23 de enero de 2017, por la entrada en vigencia del Plan Regulador Intercomunal de Elqui, el 10 de abril de 2019, lo que fue resuelto por el solicitante, actualizándose por el N° 164, del 22 de enero de 2020, adjuntándose al expediente, no obstante, el permiso de edificación N° 109, del 13 de agosto de 2020, consignó en los vistos, literal d), el certificado de informaciones previas observado.

Dicha situación impide corroborar que para la autorización correspondiente se consideró en definitiva el certificado vigente, lo que podría importar una transgresión a lo señalado en el numeral 2 del artículo 5.1.6 de la OGUC, en cuanto a la presentación de un certificado de informaciones previas vigente para la obtención del permiso de edificación de obra nueva.

En su respuesta, la municipalidad indicó que al transcribir la información pertinente al permiso de edificación, se cometió el error de hacer referencia al certificado de informaciones previas anterior, y no al vigente, como correspondía, sin embargo, hace presente que para el otorgamiento del permiso en cuestión, se consideró el documento vigente.

Al respecto, no obstante el servicio reconoce el hecho observado, no informa de medida correctiva alguna, por lo que procede mantener la observación, debiendo rectificar el documento en cuestión, lo que deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, verificado previamente por la dirección de control de ese municipio, en el plazo de 90 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe.

b) Falta en la contabilización de superficies.

Al respecto, es dable indicar previamente que el proyecto en comento se compone de 33 viviendas de dos niveles cada una y en



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

cuatro tipologías que mantienen los beneficios del DFL N° 2, de 1959, por contar con una superficie inferior a 140 m<sup>2</sup> por unidad.

Ahora bien, se observó en la planimetría de las cuatro tipologías de vivienda correspondiente a los planos N°s 2 de 11, 4 de 11, 6 de 11, y 9 de 11, que en el cálculo de la superficie edificada se descontó en el primer piso un área que, según nota en plano, corresponde a la superficie bajo la escalera de hasta 1,6 m de altura.

De lo anterior, cabe aclarar que el artículo 5.1.11 de la OGUC dispone en lo relevante que para la contabilización de la superficie edificada, en el caso de escaleras, sólo se calculará si éstas no forman parte de una vía de evacuación -aplicable para el ámbito de edificaciones colectivas y áreas destinadas al público en edificios de uso público-.

Por su parte, las circulares DDU N° 110 y DDU-específica N° 75/2007, de 2002 y 2007, respectivamente, confirman en sus numerales 3 y 2, que en el caso de la superficie edificada de escaleras -que no forman parte de una vía de evacuación, cuyo es el caso- se debe calcular el 100% de su superficie en cada piso, mientras que en su numeral siguiente aclara que respecto al cálculo de la superficie útil del área bajo el plano inclinado de las escaleras interiores de una edificación, se debe contabilizar el área libre resultante debajo de la escalera calculada a partir de un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m sobre él, por tanto, solamente se podrá descontar de la superficie útil, el área restante bajo el plano inclinado de las escaleras interiores inferiores a una altura de 1,6 m.

Enseguida, es dable indicar que la superficie edificada se utiliza para el cálculo de las normas urbanísticas aplicables, tales como el coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo, entre otras; mientras que la superficie útil para el cálculo de la carga de ocupación de la edificación, y en consecuencia, para la determinación de las vías de evacuación, que, como se indicó, no aplica en la especie.

Así, respecto de lo indicado en la señalada nota contenida en los planos, el descuento de superficie bajo la escalera de hasta 1,6 m de altura en el primer piso sería aplicable para la superficie útil, no así para la edificada, por lo que no se advierten los motivos por los cuales la zona bajo la escalera fue descontada de la superficie edificada, situación que podría afectar el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo, constructibilidad y la superficie total de la vivienda, además de los beneficios asociados DFL N° 2.

En su respuesta, esa autoridad edilicia informa que contabilizó la superficie conforme a lo instruido en las circulares DDU N° 110, de 2002 y N° 75, de 2007, señalando que en el punto N° 3 de esta última se establece que el cálculo de la superficie útil del área bajo el plano inclinado de las escaleras interiores de una edificación, se debe contabilizar a partir de un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1.60 m sobre él, por lo que solamente se podrá descontar de la superficie útil, el área restante bajo el plano inclinado de las escaleras interiores inferiores a esa altura, por lo que se disminuyó la superficie edificada bajo la escalera.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Al respecto, las argumentaciones expuestas por el servicio no permiten desvirtuar la objeción formulada, toda vez que en la especie las mencionadas circulares DDU señalan expresamente sobre la posibilidad de aplicar el descuento de dicha superficie -bajo el plano inclinado de las escaleras interiores inferiores a 1.60 m- solamente, a la superficie útil, y no a la edificada, no obstante, como se señalara, en los planos observados consta que el citado descuento se efectuó a la superficie edificada.

Atendido lo expuesto, procede mantener lo reprochado en todos sus términos, debiendo ese servicio requerir al solicitante la corrección de las superficies del proyecto, y en consecuencia, en caso de corresponder, de los coeficientes declarados, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

10. Permiso de edificación Loteo El Francés II.

Al respecto, el proyecto corresponde a un loteo DFL 2 con construcción simultánea, el cual se compone de 60 unidades de viviendas de uno y dos pisos, distribuidas en tres tipologías.

a) Incumplimiento de distanciamiento mínimo.

Se advirtió que las viviendas que se encuentran contiguas al deslinde norte, desde la N° 3 a 8, no cumplen con el distanciamiento mínimo exigido de 15 metros al medianero previsto en el artículo 74 de la Ordenanza Local del PRC y en el Certificado de Informaciones Previas N° 11.231, de 2020, verificándose en la planta de loteo lámina N° 1 de 7, una distancia de 9,30 metros, y una máxima de 10,57 metros.

Cabe consignar, que el permiso de edificación N° 167, del 4 de diciembre de 2020, otorgado por la DOM, consignó que los distanciamientos permitidos y proyectados corresponden a 10 metros, sin advertirse tampoco los fundamentos de dicha cuantía.

En su respuesta, la municipalidad acoge lo observado, e indica que procedió a notificar al propietario, a través del oficio ordinario N° 04-1415, de 13 de octubre de la presente anualidad, con el objeto de que se rectifique la situación, previo a la etapa de la solicitud de la recepción, mediante la construcción de un muro de adosamiento. Asimismo, agrega que procederá a rectificar el distanciamiento que corresponde en la recepción municipal respectiva.

Sobre la materia, dado que el municipio reconoce el hecho objetado, y que la medida informada no se ha materializado, se resuelve mantener la observación, debiendo esa entidad informar, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las acciones adoptadas a objeto de regularizar la situación en análisis.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

b) Sobre estudio fundado de riesgos.

Al respecto, se advirtió que el proyecto en comento, emplazado en las zonas [REDACTED] del PRC y [REDACTED] del Plan Regulador Intercomunal de Elqui, estableció dicha zona como potencialmente inundable por tsunamis, disponiendo en su artículo 13 que las áreas de riesgo se establecen según lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la OGUC, el que a su vez, indica que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización.

Así las cosas, entre los antecedentes adjuntos al expediente de edificación N° 536, del 2020, correspondiente al permiso de edificación N° 167, del 4 de diciembre del mismo año, se constató el estudio fundado en cuestión, el que se encuentra suscrito por el señor [REDACTED], de profesión arquitecto, sin advertirse que este profesional sea especialista en la materia, como tampoco que dicho documento haya sido aprobado por el organismo competente.

En su contestación, ese servicio informó, respecto del profesional que suscribe el proyecto, que de conformidad a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, el profesional especialista para la elaboración de un estudio fundado de riesgos, puede ser un profesional competente, esto es, un arquitecto.

Luego, en relación al organismo competente para la aprobación de dicho estudio, expresó que el MINVU instruyó mediante la circular ordinaria N° 23, de 15 de octubre de 2019, sobre los conocimientos y/o requisitos mínimos a considerar en la elaboración de un estudio de riesgos, concluyendo que no existe organismo competente para dicho informe en el caso de riesgo de inundación por maremoto o tsunamis.

En atención a los antecedentes y aclaraciones expuestas, se procede a levantar la observación.

11. Permiso de edificación "Condominio Puerto Serena".

a) Sobre piso mecánico.

Al respecto, el indicado condominio presenta tres torres con un piso mecánico en el último nivel que considera, además de las instalaciones propias de dicho lugar tales como, recorrido de los ascensores, sala de bombas y boilers, sala de operaciones de telecomunicaciones (SOTS) y nichos de agua caliente, otras construcciones como quinchos y servicios higiénicos, lo cual no se aviene con lo señalado en el numeral 3 de la circular DDU-específica N° 58, de 2007, que expresa que dado el carácter restrictivo que tiene la definición de piso mecánico, no se podrá incorporar en aquél recintos de naturaleza distinta a las instalaciones de un edificio, como serían aquellos elementos exteriores, miradores o



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

similares, como asimismo incorporar recintos habitables y no habitables, como ocurre en la especie.

Sobre la materia, es preciso mencionar que el numeral 5 de la circular DDU N° 456, de 2021, también aclara consultas referidas a las modificaciones introducidas al artículo 2.6.3 de la OGUC mediante el decreto supremo N° 58, del 2019, relacionadas, entre otras, a los usos de las construcciones en los pisos superiores que sobrepasen la altura máxima permitida, específicamente, dicho numeral menciona que para diferenciar el piso mecánico de otros elementos que pueden estar sobre la parte superior de los edificios, es importante tener presente la definición de “piso mecánico” contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, el que lo define como aquel destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores, por lo que la naturaleza restrictiva de la definición le impide contemplar recintos habitables o no habitables como quinchos, piscinas, servicios higiénicos, entre otros.

En su contestación, el municipio indica que según lo estipulado en el numeral 3 de la DDU específica N° 58, de 2007, del MINVU, no se pueden incorporar recintos de naturaleza distinta a la de las instalaciones en los pisos mecánicos, cuando dicho piso mecánico sobrepasa la altura de edificación, lo cual no ocurre en el proyecto de la especie, por cuanto indica que en el piso mecánico proyectado se enmarca dentro de los 27 m de altura permitida, la que fue incrementada en un 25% al acogerse al artículo 2.6.11 de la OGUC como conjunto armónico, concluyendo no compartir el razonamiento de este Órgano Contralor.

En atención a las aclaraciones expuestas, se resuelve levantar la observación.

b) Sobre exigencias de los instrumentos de planificación territorial.

1) Se advirtió que el proyecto está emplazado en las zonas [REDACTED] y [REDACTED] del PRC, e Intercomunal de Elqui, respectivamente, los cuales determinan que dicha zona es de potencial riesgo de inundación por tsunamis.

Enseguida, atendido el riesgo potencial señalado, la condición N° 26 del numeral 30 del PRC antes citado, detalla que se encuentra condicionado a la ejecución, la presentación de estudios de riesgo, confeccionados por profesionales especialistas, que evalúen posibles salidas de mar, inundación y tsunamis y la proposición de medidas de mitigación que de ellos se desprenda. Estas medidas y su diseño pasarán a ser parte del proyecto a ejecutar, por lo que deberán incluirse en el legajo de antecedentes para su aprobación.

Asimismo, el artículo 13 de la ordenanza del PRI señala que las áreas de riesgo se establecen según lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la OGUC, el que, a su vez, indica que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización.

De lo expuesto, es dable recalcar que ambas normas exigen adjuntar a la solicitud de permiso de edificación, el mencionado estudio fundado elaborado por un profesional especialista en la materia, el que no fue habido adjunto el respectivo expediente de edificación, siendo remitido a esta Contraloría Regional mediante correo electrónico de fecha 2 de agosto del presente año.

Cabe señalar que dicho documento, denominado Estudio Fundado Zona [REDACTED], suscrito por el señor [REDACTED] arquitecto de la Inmobiliaria NOVA S.A., concluye que el proyecto cumple con los requisitos necesarios para la seguridad de sus potenciales habitantes y la permanencia de las edificaciones proyectadas, sin que se evidencien medidas de mitigación en caso de una eventual inundación, como tampoco se advierte que el citado profesional sea especialista en la materia y que dicho antecedente se encuentre aprobado por el organismo competente.

En su respuesta, el municipio indica que el estudio de riesgo del proyecto en cuestión fue acompañado a los antecedentes de solicitud de permiso de edificación respectivo, por lo que fue revisado y considerado para la emisión del respectivo permiso de edificación, no obstante, indica que desconoce el motivo por el cual no se encontraba de manera física en el expediente respectivo.

En cuanto al profesional competente, y como lo señalara anteriormente, expresa que puede ser un arquitecto y que no se requiere que dicho estudio sea aprobado por el organismo competente, por cuanto no existe tal.

Al respecto, cabe señalar que si bien es efectivo que el referido estudio de riesgo de inundación por tsunami incluido en el expediente fue elaborado por un profesional competente y que no existe organismo técnico para su aprobación, esa entidad no se pronunció en cuanto a la falta de medidas de mitigación que debía incluir dicho documento ante una eventual inundación, por lo que procede mantener lo observado en este aspecto, toda vez que dichas medidas de mitigación deben formar parte del proyecto a ejecutar contenido en el legajo de antecedentes que son aprobados por la DOM, en conformidad a lo dispuesto en la condición N° 26 del numeral 30 del PRC antes citado.

En razón de lo expuesto, en lo sucesivo, esa DOM deberá velar porque los permisos que otorgue contemplen las correspondientes medidas de mitigación, en caso de ser exigibles.

2) Además, se advierte en la lámina de plano N° 08/15 AC-30 que el piso subterráneo de las torres contempla un recinto de lavandería lo que contraviene el indicado artículo 26 de la Ordenanza Local del PRC, que dispone en lo atinente que los subterráneos y zócalos sólo podrán ser destinados a estacionamiento de vehículos y bodegas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta, el municipio acoge lo observado, e indica que procedió a notificar al propietario, a través del oficio ordinario N° 04-1416, del 13 de octubre del presente año, para que reubique las zonas de lavandería, en forma previa a la solicitud de la recepción del proyecto.

Al respecto, si bien la entidad adoptó medidas, dado que no consta la regularización requerida, corresponde mantener lo objetado, debiendo el municipio verificar su materialización al momento de su recepción, en caso de corresponder.

3) En cuanto al emplazamiento del proyecto, los instrumentos de planificación contemplan que dichas zonas además de ser potencialmente inundables por tsunami, lo son también por afloramiento de aguas subterráneas, disponiéndose a través de los artículos 17 y 26 del PRC y 13 del Plan Regulador Intercomunal, respectivamente, que por ambos tipos de riesgo los proyectos que ahí se desarrollasen deben a la solicitud de permiso de edificación, adjuntar estudios específicos de tales especialidades.

Ahora bien, respecto del artículo 17 sobre zonas con potencial afloramiento de aguas subterráneas y sistema de drenes del PRC, dispone que en la zona [REDACTED], entre otras, existe riesgo de afloramiento de napas freáticas, por lo que las edificaciones deberán cumplir con que la napa freática esté al menos a 3 metros bajo el sello de fundación de las edificaciones, debiendo ser verificado mediante los respectivos estudios y/o ensayos, elaborados por profesionales u organismos competentes. Luego, señala que dichos estudios deberán contemplar entre otros, el realizar sondeos para medir la profundidad del acuífero, durante al menos tres días. En caso de que el terreno presente napa freática a menos de 3 metros, deberán considerarse en la ejecución del proyecto, todas aquellas obras (de drenaje, rellenos u otras soluciones técnicas de mecánica de suelos) que permitan resolver los problemas estructurales en lo que a fundaciones se refiere.

Enseguida, añade que los estudios mencionados deberán disponer, además, todas las medidas que sean necesarias, tanto para asegurar el normal escurrimiento superficial de las aguas, como las tendientes a asegurar el saneamiento definitivo de los terrenos desarrollados, en la época más desfavorable del año, sin afectar negativamente las condiciones originales de los terrenos o construcciones colindantes.

Finalmente, establece que la DOM, previo al otorgamiento del permiso correspondiente, deberá requerir la presentación de estos estudios y proyectos técnicos referidos. Al mismo tiempo, las obras que se desprendan de ellos formarán parte de las exigencias solicitadas al momento de la recepción del proyecto.

Al respecto, se advirtió entre los antecedentes adjuntos al expediente de edificación N° 393, de 2020, correspondiente al permiso de edificación N° 144, del 5 de noviembre del mismo año, que el informe favorable de revisor independiente de arquitectura N° 6/20, no hace mención respecto de lo exigido en el artículo 17 del PRC.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En este mismo sentido, revisado el estudio de mecánica de suelos adjunto, se observó que el numeral 2.1 sobre Estratigrafía representativa informa que a abril de 2019, la napa freática se detectó aproximadamente, a 1,6 metros de profundidad, no obstante, no consigna información en específico sobre esta napa, por lo que su contenido no se ajusta a la exigencia del citado artículo 17 del referido PRC, en cuanto al riesgo que supone la zona por el potencial afloramiento de las aguas subterráneas. Además, es preciso indicar que a dicho estudio se adjuntó una prospección de sondaje de un terreno que no corresponde al analizado, sino que a un sector de la comuna de Lampa, de la Región Metropolitana.

Sumado a lo anterior, tampoco se verifica en el proyecto estructural la planimetría que dé cuenta sobre la profundidad de las fundaciones a fin de corroborar el cumplimiento de lo indicado en la mecánica de suelos o a lo mencionado en el precitado artículo 17, como tampoco, proyectos específicos de obras de drenaje, rellenos u otras soluciones técnicas que eventualmente requiera esta obra de edificación.

La omisión de incluir las plantas de fundaciones del proyecto estructural a la solicitud del respectivo permiso advierte una infracción al artículo 5.1.7 de la OGUC, que señala en lo pertinente que las edificaciones deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo estructural, elaborado y suscrito por un ingeniero civil o un arquitecto, el que será presentado a la DOM junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando, en lo relevante, la memoria de cálculo, la cual alude a edificios de 10 pisos en circunstancias que se trata de 9, y los planos de estructura incluyendo las plantas de fundaciones.

Sobre este punto, la municipalidad indicó que las exigencias del PRC contenidas en el artículo 26, que condiciona el otorgamiento de permiso en la zona [REDACTED] a la ejecución de estudios fundados por profesionales especialistas, escapan de las facultades normativas del Instrumento de Planificación Territorial, por cuanto indica que aquellas no se ajustan a las normas urbanísticas propias de dicho instrumento, ya que este tipo de exigencias son propias de las áreas de riesgo a las que alude el artículo 2.1.17 de la OGUC, de modo que no corresponde establecerlas respecto de las que no revisten esa calidad, como la señalada zona [REDACTED].

Agrega, que en razón de lo expuesto, el certificado de informaciones previas N° 8.634, de 12 de agosto de 2019, no lo exige expresamente como lo indica el artículo 5.1.15 de la OGUC.

Además, expresa que el estudio de mecánica de suelos adjunto al expediente es de exclusiva responsabilidad de los profesionales que lo suscriben, según lo consignado en el artículo 1.2.14 de la OGUC, no correspondiendo al DOM revisarlo, no obstante, informa que procedió a notificar al propietario y al profesional competente, a través del oficio ordinario N° 04-1416, de 13 de octubre del presente año, para que ratifique dichos estudios en forma previa a la recepción municipal.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la materia, cabe aclarar a ese municipio que la observación formulada por esta Sede Regional se fundamenta en el artículo 17 del PRC y no en el 26 como lo indica en su respuesta, el que detalla una serie de condiciones exigidas a las zonas con potencial afloramiento de aguas subterráneas, entre las cuales se encuentra la zona [REDACTED] en la que se emplaza el proyecto, la que como ya se señalara, corresponde a una zona con potencial afloramiento de aguas subterráneas.

En razón de lo expuesto, y considerando que se trata de una zona en que existe riesgo de afloramiento de napas freáticas, según el PRC, no se advierten los motivos por los cuales esa DOM no lo exigió en el certificado de informaciones previas respectivo.

Por otra parte, en cuanto al estudio de mecánica de suelos, si bien es efectivo que es de exclusiva responsabilidad del profesional que lo emite, lo cual no ha sido objeto de cuestionamiento de esta Contraloría Regional, ello no obsta a que a dicho servicio le corresponda la verificación del cumplimiento de las condiciones exigidas en el artículo 17 del PRC, por lo que corresponde mantener lo observado en todos sus términos, debiendo requerir esa entidad edilicia al solicitante, complementar los antecedentes del proyecto de estructura, esto es, las plantas de fundaciones del proyecto estructural exigidas en el artículo 5.1.7 de la OGUC, lo que deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, previamente verificado por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

12. Permiso de edificación "Condominio Terrazas del Sol IV".

a) Omisión de estudio específico de napa freática.

En forma previa, es preciso señalar que el proyecto en cuestión se encuentra emplazado en las zonas [REDACTED] del PRC, y [REDACTED] del PRI, donde se establece que dichas zonas corresponden a zonas potencialmente inundables por tsunamis, como por afloramiento de aguas subterráneas, por lo que como se ha señalado, el proyecto en cuestión debió presentar a la solicitud de permiso de edificación, estudios específicos de tales especialidades, considerando además que el artículo 2.1.17 de la OGUC, señala en lo pertinente que para autorizar proyectos en áreas de riesgo, se requerirá acompañar a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización.

Ahora bien, el ya citado artículo 17 de la ordenanza del PRC sobre zonas con potencial afloramiento de aguas subterráneas y sistema de drenes del PRC dispone también que en la zona [REDACTED] existe, entre otras, riesgo de afloramiento de napas freáticas, por lo que las edificaciones deberán cumplir con que la napa freática esté al menos a 3 metros bajo el sello de fundación de las edificaciones, debiendo ser verificado mediante los respectivos estudios y/o ensayos, elaborados por profesionales u organismos competentes. Luego, señala que dichos estudios deberán contemplar entre otros, el realizar sondeos para medir la profundidad del acuífero, durante al menos tres días. En caso de que el terreno



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

presente napa freática a menos de 3 metros, deberán considerarse en la ejecución del proyecto, todas aquellas obras (de drenaje, rellenos u otras soluciones técnicas de mecánica de suelos) que permitan resolver los problemas estructurales en lo que a fundaciones se refiere.

Enseguida, añade que los estudios mencionados deberán disponer, además, todas las medidas que sean necesarias, tanto para asegurar el normal escurrimiento superficial de las aguas, como las tendientes a asegurar el saneamiento definitivo de los terrenos desarrollados, en la época más desfavorable del año, sin afectar negativamente las condiciones originales de los terrenos o construcciones colindantes.

Finalmente, establece que la DOM, previo al otorgamiento del permiso correspondiente, deberá requerir la presentación de estos estudios y proyectos técnicos referidos. Al mismo tiempo, las obras que se desprendan de ellos formarán parte de las exigencias solicitadas, al momento de la recepción del proyecto.

Pues bien, entre los antecedentes adjuntos al expediente de edificación N° 15, de 2020, correspondiente al permiso de edificación N° 54, del 3 de abril del mismo año, se advirtió el informe favorable de revisor independiente de arquitectura N° 49/2020/E, el cual respecto del citado artículo 17 del PRC, alude a un estudio de mecánica de suelos el que en su numeral 2.3 Nivel freático, aclara que dicho nivel corresponde al informado al momento de la exploración, desconociéndose su variación estacional, por cuanto dicho seguimiento se encuentra fuera del alcance de ese tipo de estudios, en el que además se incluyó una tabla que muestra las fechas de medición de la prospección, por calicatas y sondajes.

El mismo estudio prevé en el numeral 2.6 Potencial de licuación, que el nivel freático se encuentra aproximadamente a 1 metro de profundidad respecto del nivel actual de terreno natural.

Cabe añadir que dicho estudio indicó que su objetivo fue entregar las características del subsuelo necesarias para la evaluación del proyecto, diseño y cálculo de las fundaciones de un edificio de 8 pisos sin niveles subterráneos, por lo que el contenido de este estudio tampoco permite verificar el cumplimiento de lo exigido en el artículo 17 del PRC, en cuanto al riesgo de potencial afloramiento de las aguas subterráneas.

Sumado a lo anterior, tampoco se advirtió en el proyecto estructural la planimetría que dé cuenta sobre la profundidad de las fundaciones de manera de verificar el cumplimiento del mencionado artículo 17, como tampoco, obras de drenaje, rellenos u otras soluciones técnicas que requiriese la obra; considerando que el estudio explicita que en el terreno existe potencialidad de licuación en el estrato comprendido entre 1,5 a 3 metros de profundidad.

La omisión de contar con la aludida planimetría vulnera además lo dispuesto en el artículo 5.1.7 de la OGUC, que señala que las edificaciones deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

estructural, elaborado y suscrito por un ingeniero civil o un arquitecto, el que será presentado a la DOM junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente. Asimismo, los planos de estructura contendrán, entre otros detalles, las plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos iguales, a escala entre 1:100 y 1:10; secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura a escala entre 1:100 y 1:10; detalles de construcción de las fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra, a escala entre 1:100 y 1:10, situación que no ocurrió en la especie.

En sus descargos, la municipalidad indicó que dicha condición no resulta exigible al proyecto de la especie, toda vez que el permiso de edificación se aprobó al amparo del anteproyecto de enero de 2019, acogiendo al Plan Regulador Comunal vigente a esa fecha, en el cual no se contemplaban zonas de riesgos conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC.

Agrega, que el proyecto de cálculo estructural, al cual concurren planos de estructura, memoria de cálculo y el estudio de mecánica de suelos, conforme a lo preceptuado en el artículo 1.2.14 de la OGUC, es de exclusiva responsabilidad del profesional competente que lo suscribe, no correspondiendo su revisión al DOM, como tampoco, al revisor independiente.

En razón de lo expuesto por ese municipio, corresponde aclarar que la observación formulada se fundamenta en el artículo 17 del PRC vigente a la fecha de otorgamiento del permiso, el que detalla una serie de condiciones exigidas a las zonas con potencial afloramiento de aguas subterráneas, entre las cuales se encuentra la zona [REDACTED] en la que se emplaza el proyecto.

Ahora bien, en cuanto a la falta de las plantas de fundaciones del proyectos estructural, si bien es efectivo que el proyecto es de exclusiva responsabilidad del profesional que lo emite, lo que no ha sido objeto de cuestionamiento de esta Contraloría Regional, ello no obsta a que a dicho servicio le corresponda la verificación del cumplimiento de las condiciones exigidas en el artículo 17 del PRC, por lo que corresponde mantener lo observado, debiendo requerir esa entidad edilicia al solicitante complementar la planimetría estructural con las plantas de fundaciones exigidas en el artículo 5.1.7 de la OGUC, lo que deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, previamente verificado por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

b) Falta de estudio de riesgo a la solicitud de permiso.

Vinculado a lo anterior, atendida la zona de riesgo potencial de inundación por tsunami, al proyecto le es aplicable la condición N° 26, del numeral 30 del PRC antes citado, que señala que se encuentra condicionado a la ejecución, la presentación de estudios de riesgo, confeccionados por profesionales especialistas, que evalúen posibles salidas de mar, inundación y tsunami y la proposición de medidas de mitigación que de ellos se desprenda. Estas medidas y su diseño pasarán a ser parte del proyecto a ejecutar, por lo que deberán incluirse en el legajo de antecedentes para su aprobación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Asimismo, el artículo 13 de la Ordenanza del PRI señala que las áreas de riesgo se establecen según lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la OGUC, el que a su vez, indica que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización.

En la especie, se omitió adjuntar el referido estudio de riesgo a la solicitud de permiso de edificación, omisión que importa una infracción a las normativas reseñadas.

En su respuesta, esa entidad edilicia señala que no corresponde exigir tal estudio de riesgos, ya que el proyecto se encuentra amparado en el anteproyecto de edificación N° 1, de fecha 11 de enero de 2019, sin que a esa data, entrara en vigencia el PRI - ELQUI, instrumento de planificación territorial que establece el Área de Riesgo AR-S1.

Al respecto, cabe aclarar que la observación formulada se fundamenta en lo previsto en la condición N° 26, del artículo 30 del PRC vigente a la fecha de otorgamiento del permiso, cuya exigencia se origina en el artículo 26 de dicho Instrumento de Planificación Territorial, el que detalla las zonas que deben ser sometidas a dicha condición, entre las que se encuentra la zona [REDACTED] donde se emplaza este proyecto.

Atendido que las argumentaciones expuestas por ese servicio no permiten subsanar el hecho observado, este se mantiene, debiendo ese municipio exigir el referido estudio fundado de riesgos cuando la normativa e instrumentos de planificación así lo consideren.

### 13. Regularización Establecimiento Educacional Colegio San Nicolás.

#### a) Sobre normas de accesibilidad universal.

En relación con el expediente N° 260, de 2020, sobre regularización de las construcciones existentes del establecimiento educacional Colegio San Nicolás, acogido a la ley N° 21.052, que introdujo diversas modificaciones a la normativa educacional, se observa en la lámina de plano N° A4 de A6, que los recintos de las salas N°s 1, 2, 3 y 4, y baños de varones, presentan rampas de acceso encontrándose en el plano horizontal al finalizar su recorrido el barrido de puertas de acceso a tales recintos, sin contar con la dimensión mínima de 1,5 metros de largo libre, situación que no se ajusta a lo señalado en el numeral 2 del artículo 4.1.7 de la OGUC, aplicable en la especie, que dispone que en caso de consultar rampas antideslizantes o planos inclinados, éstas deberán comenzar y finalizar su recorrido en un plano horizontal del mismo ancho y de 1,50 metros de largo como mínimo, con la salvedad de que en ese espacio no pueda situarse la superficie que comprende el barrido de la o las hojas de la puerta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Cabe indicar además que el informe de regularización adjunto al expediente N° 260, de septiembre de 2020, exigido en el numeral 3 del artículo cuarto transitorio de la ley N° 21.052, que introdujo diversas modificaciones a la normativa educacional, para solicitar el permiso de edificación y recepción simultánea de establecimientos educacionales, alude al cumplimiento de las normas de accesibilidad universal considerando un estacionamiento accesible habilitado por calle Miguel Aguirre Perry, rampas con pendiente máxima de 12% y barandas, y baños accesibles, entre otras facilidades.

No obstante lo descrito, respecto de las rampas y puertas, dicho antecedente detalla que estas últimas corresponden a las de escape, agregando que las puertas de las salas de uso educacional baten hacia el exterior del recinto según sentido de la evacuación, sin perjudicar el ancho libre requerido en las vías de circulación, de un mínimo de 0,9 m, sin hacer mención del hecho observado, habida cuenta que, según el mismo articulado, los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas de habitabilidad, accesibilidad universal, seguridad, estabilidad e instalaciones establecidas en ese artículo responderán por la veracidad de sus informes y les serán aplicables las responsabilidades contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En su respuesta, esa entidad municipal indica que toma conocimiento del hecho observado, en cuanto a que el descanso de las rampas de acceso a las salas N°s 1, 2, 3 y 4 y al baño de varones no se ajusta a lo señalado en el numeral 2 del artículo 4.1.7 de la OGUC, situación que indica no concuerda con el informe de regularización adjunto al expediente que alude al cumplimiento de las normas de accesibilidad, no obstante, hace presente que la ley N° 21.052, establece en el artículo cuarto transitorio, que la DOM revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo anterior, sin que puedan ser objeto de revisión las demás materias que contempla la OGUC, y con el mérito de los documentos a que alude ese artículo, otorgará el certificado de regularización, si correspondiere.

Agrega, que en el párrafo cuarto del artículo cuarto transitorio, se establece que “los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas de habitabilidad, accesibilidad universal, seguridad, estabilidad e instalaciones establecidas en este artículo responderán por la veracidad de sus informes y les serán aplicadas las responsabilidades contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Luego, menciona que el proyecto se aprobó al amparo de las normas urbanísticas señaladas en el número 2) del artículo tercero transitorio de la ley N° 21.052, en cuanto a que el establecimiento no está emplazado en áreas de riesgo o protección, en terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público establecidos en el instrumento de planificación territorial y que se acompañó la documentación exigida en el artículo cuarto transitorio de la ley N° 21.052.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Finalmente, señala que no obstante lo expuesto, se procedió a fiscalizar el establecimiento y se emitió el oficio ordinario N° 04-1346, de 29 de septiembre de 2021, mediante el cual se otorgó un plazo de 30 días al propietario para corregir la situación en terreno.

b) Sobre visita a terreno.

Al respecto, de la visita a terreno realizada al colegio se constató lo siguiente:

1) La planimetría adjunta al expediente ingresado a la DOM no es correspondiente a lo observado en terreno por cuanto las rampas de acceso a las salas N° 1 a 4 y baño de varones no existen, como se muestra en el anexo N° 4, fotografías N° 1 a 9.

2) Asimismo, el destino de los recintos tampoco coincide en su totalidad con los declarados en la planimetría, como es el caso de la bodega de material didáctico 2 -del segundo nivel, según planimetría- constatándose que es una biblioteca; la oficina N° 4, también ubicada en el segundo piso, que corresponde a la sala de clases del nivel 5° básico; y el servicio higiénico accesible ubicado en el primer piso en el sector de la secretaría, que corresponde a una oficina de convivencia escolar, como se muestra en el anexo N° 4, fotografías N° 10 a 18, considerando además que todos los recintos cuentan con el mobiliario para el destino comprobado en terreno.

Lo anterior, no se aviene con lo declarado en el informe de regularización antes mencionado -suscrito por la arquitecto patrocinante-, en razón a la accesibilidad universal, que señala que en el segundo nivel sólo trabaja personal autorizado, por cuanto según lo verificado tales recintos podrían ser utilizados por alumnos con alguna discapacidad.

En su contestación, la entidad edilicia confirmó lo observado en los numerales 1 y 2, e informó que procedió a notificar a través del oficio ordinario N° 04- 1066, del 25 de agosto de este año, con el fin de que se adoptasen las medidas tendientes a dar cumplimiento a las normas de accesibilidad universal, otorgando para ello un plazo de 30 días.

Agrega, que luego de haberse cumplido dicho plazo, se realizó una nueva visita inspectiva, constatándose la mala ejecución de las rampas, por cuanto no cumplían con el largo del plano horizontal de 1.5 m, dado que es obstaculizado por el barrido de la puerta, emitiendo una nueva notificación para que se ajustase a la normativa legal vigente, mediante oficio ordinario N° 04-1346, del 29 de septiembre de este año, otorgando un nuevo plazo de 30 días.

Enseguida, respecto a lo reprochado sobre la falta de baño para discapacitados, expresa que se constató la habilitación de éste en el primer nivel, en la oficina de convivencia escolar; sin embargo, indica que no cumple con lo establecido en el artículo 4.1.7, numeral 6 de la OGUC, por lo que se notificó a través de oficio ordinario N° 04-1374, de 5 de octubre del año en curso, para que se realizasen las modificaciones correspondientes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por último, informa que se realizó el cambio de la sala de 5º básico al primer nivel, de acuerdo a fotografías que se acompañan.

Sobre el particular, es preciso consignar que el artículo tercero transitorio de la ley N° 21.052, establece entre las condiciones para obtener los permisos de edificación y de recepción simultánea, que los establecimientos y/o sus ampliaciones cumplan, entre otros, con las normas de accesibilidad universal.

En la especie, atendido que esa DOM solicitó la corrección de lo observado, la que se encuentra en vías de materializarse, corresponde mantener lo reprochado, debiendo este servicio verificar su regularización y adoptar las acciones que el ordenamiento jurídico contempla al respecto.

14. Validaciones efectuadas a partir de información requerida al Servicio de Impuestos Internos.

Al respecto, el Servicio de Impuestos Internos, SII, informó a esta Contraloría Regional sobre las propiedades existentes en la comuna de La Serena que a la fecha de la presente fiscalización contaba en sus registros como sitios eriazos, remitiendo una base con 1.449 registros.

En cuanto a la clasificación de predio eriazo es menester señalar que aquél corresponde a un bien raíz con destino no agrícola, en el que no existen construcciones -no edificado-, los que según el artículo 8º del decreto con fuerza de ley N° 1, del 1998, del Ministerio de Hacienda, que refundió, sistematizó y actualizó la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto; sin embargo, la referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, situación aplicable en los casos de estudio.

a) Sobre propiedades informadas como sitios eriazos.

1) En atención a la información proporcionada por el SII, en el mes de julio de 2021, se observa, en primera instancia, que las 14 propiedades individualizadas en la tabla que sigue, ubicadas en los sectores de Serena Golf y Cerro Grande, pese a encontrarse clasificadas como sitios eriazos, presentan construcciones con destino habitacional, esto según los permisos de edificación y recepciones definitivas otorgados por la DOM de la Municipalidad de La Serena, entre los años 2007 y 2020.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 3: Sitios eriazos con permiso y recepción.

	N° Permiso	Fecha Permiso	N° Modificación de Permiso	Fecha Modificación de Permiso	N° Certificado de Recepción	Fecha Certificado de Recepción
	174	21/11/2011	-	-	2	16/01/2013
	112	06/06/2019	-	-	633	13/07/2020
	217	20/12/2019	-	-	886	15/09/2020
	151	06/04/2015	-	-	1.058	10/06/2015
	43	23/03/2007	194	28/12/2010	512	24/03/2011
	96	14/05/2013	-	-	502	09/04/2015
	145	17/07/2012	No informado	29/04/2014	2.150	09/12/2015
	219	06/12/2018	-	-	265	27/02/2020
	39	21/02/2011	-	-	516	07/05/2012
	40	21/02/2014	-	-	25	07/01/2015
	58	18/03/2013	312	02/11/2015	498	17/03/2016
	164	31/08/2018	90	26/06/2020	902	17/09/2020
	27	05/02/2013	225	26/06/2015	1.331	27/07/2015
	114	14/05/2012	-	-	1.152	25/09/2013

Fuente: Tabla completada por la DOM a requerimiento de esta Contraloría Regional.

En relación con esta materia, es preciso señalar que la resolución exenta N° 79, de 2009, del SII, que establece procedimiento para que las municipalidades informen al Servicio de Impuestos Internos respecto de los permisos de obra menor y de edificación, resolvió que a contar del 1 de julio del año 2009, las entidades edilicias deben remitir al SII, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes calendario siguiente a aquel en que se otorguen los permisos de obra menor y/o edificación, la información requerida en el Formulario Electrónico N° 2.911 "Declaración Municipal de Permisos de Obra Menor y/o Edificación", disponible en la Oficina Virtual del SII. Asimismo, respecto de aquellos meses en que no se otorguen tales permisos, los municipios deben declarar, dentro de los 10 primeros días hábiles del mes siguiente "sin movimiento" en el mismo formulario antes mencionado.

Asimismo, la circular N° 48, del 21 de agosto del 2009, detalla el procedimiento que deben seguir las municipalidades para el traspaso de información sobre Permisos de Obra Menor y/o Edificación, establecido por la resolución N° 79, antes citada; y la resolución N° 114, de 2017, del mismo servicio, que establece un procedimiento para que las municipalidades informen al SII, respecto de las recepciones definitivas de construcciones y/o regularizaciones que otorguen.

De la tabla anterior, es preciso mencionar que sólo de 4 propiedades se pudo verificar dicha declaración, por cuanto corresponden a las actuaciones efectuadas -recepciones definitivas- durante el año 2020 -periodo auditado-, cuyo detalle se muestra a continuación:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 4: Sitios eriazos con permiso y recepción declarados por la DOM.

	N° Permiso / Fecha	Modificación de Permiso N° / Fecha	N° Certificado de Recepción Definitiva / Fecha
	112 / 06/06/2019	-	633 / 13/07/2020
	217 / 20/12/2019	-	886 / 15/09/2020
	219 / 06/12/2018	-	265 / 27/02/2020
	164 / 31/08/2018	90 / 26/06/2020	902 / 17/09/2020

Fuente: Tabla completada por la DOM a requerimiento de esta Contraloría Regional.

En dicho contexto, se constató que el SII, pese a haber sido informado por la Municipalidad de La Serena de las recepciones definitivas otorgadas en la especie, omitió modificar los avalúos de los bienes raíces indicados en la Tabla N° 4, lo que advierte una vulneración a los artículos 12 y 15 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que Fija Texto Refundido, Coordinado, Sistematizado y Actualizado de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, los que disponen, en síntesis, que los avalúos de los bienes raíces no agrícolas serán modificados por el SII por diversas causales, entre ellas, por nuevas construcciones e instalaciones, y tratándose de nuevas obras, se entenderá que el hecho que causa la modificación de avalúo, se produce cuando ellas se encuentren terminadas, entendiéndose éstas, cuando las obras se encuentren en condiciones de ser usadas.

En su respuesta, la municipalidad acoge lo observado, y agrega que procedió a efectuar las declaraciones faltantes, aunque en forma extemporánea, realizándolas el día 13 de octubre del año en curso.

Luego, respecto de las propiedades consignadas en la Tabla N° 4, relativas a sitios eriazos con permiso y recepción declarados por la DOM, señala que la Oficina de Convenio Municipal del SII informó el estado de las modificaciones de avalúos pendientes, constatándose 2 casos finalizados, otro en estado de resolución, y otro que había sido informado por ese municipio en forma errónea.

Por su parte, el SII hizo presente que el proceso de fiscalización producto de las declaratorias municipales de certificados de recepciones finales enmarcadas por la resolución SII N° 114, del 27 de noviembre de 2017, y lo relacionado a la letra c) del considerando del mismo cuerpo normativo, constituye para ese servicio una fuente importante de información para la tasación de las edificaciones declaradas.

Agrega, que en este contexto la Subdirección de Avaluaciones procede, una vez realizadas dichas declaraciones, a generar una orden de trabajo de evaluaciones, la cual es reasignada a los distintos fiscalizadores a cargo de las respectivas comunas y/o unidades jurisdiccionales.

Además, expone que el procedimiento de tasación de bienes inmuebles se rige estrictamente por lo señalado en la resolución exenta N° 28, de 2018, de ese origen, para la tasación de nuevas construcciones correspondientes a la serie no agrícola de la ley N° 17.235, añadiendo que la vigencia



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

de la tasación realizada por ese servicio está determinada por lo señalado en el artículo 13 de ese mismo cuerpo legal, con la limitación dispuesta por el artículo 200 del Código Tributario.

Finalmente, en relación a los 10 documentos municipales restantes emitidos entre el año 2013 y 2016 que no fueron informados a ese servicio por parte de la DOM, expresó que se procedió a solicitar a dicha dirección -por medio de la Oficina de Convenio Municipal- el desarchivo de los expedientes para proceder a la tasación de los inmuebles involucrados, creándose respecto de cada uno de ellos las respectivas órdenes de trabajo.

Al respecto, atendido que el municipio informó haber efectuado las declaraciones faltantes al SII con fecha 13 de octubre de 2021 -a excepción del rol [REDACTED], se subsana lo observado respecto de los demás roles, teniendo que declarar al SII el faltante, lo que deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe.

En cuanto al SII, atendido que no acreditó haber modificado la totalidad de los avalúos de los bienes raíces con recepción definitiva declarados por la DOM, corresponde mantener lo observado, hasta que se concrete su regularización, de lo que deberá informar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

2) De la visita a terreno realizada a propiedades del listado adjunto en el anexo N° 5 -que corresponden a propiedades clasificadas como sitios eriazos que tienen construcciones y permiso de edificación- se pudo constatar que 9 de ellas se encuentran siendo utilizadas, en circunstancias que ninguna cuenta con recepción definitiva otorgada por la DOM, situación que vulnera el artículo 145 de la LGUC, que prevé que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Tabla N° 5: Propiedades informadas como eriazos por el SII con permiso de edificación y sin recepción.

	Superficie construida* m <sup>2</sup>
[REDACTED]	265,19
[REDACTED]	970,30
[REDACTED]	139,83
[REDACTED]	278,72**
[REDACTED]	39,20***
[REDACTED]	247,08
[REDACTED]	139,94
[REDACTED]	383,76
[REDACTED]	188,71

Fuente: Elaboración propia.

\*Según lo indicado en permiso de edificación.

\*\* Parcialmente habitada y en construcción.

\*\*\*Mantiene ampliaciones sin regularizar.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3) De la tabla anterior se verificó que la propiedad Rol [REDACTED], mantiene ampliaciones sin regularizar, es decir, la construcción existente no es correspondiente al permiso de edificación N° 235, del 1 de diciembre de 2016, otorgado por la DOM, situación que no se aviene con el artículo 116 de la LGUC, que dispone que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario.

4) Asimismo, del listado de propiedades del anexo N° 6 -que corresponden a sitios eriazos según el SII sin permiso de edificación por parte de la DOM-, se verificó a través de imágenes satelitales que 46 de ellos mantienen construcciones en las que, según lo informado por la Municipalidad de La Serena, mediante oficio ordinario N° 592, del 16 de abril de 2021, no consta su regularización, es decir, no tienen permiso de edificación ni recepción definitiva otorgados por la DOM, vulnerando el artículo 116 de la LGUC.

En relación a lo observado en los numerales 2), 3) y 4), lo objetado evidencia el incumplimiento por parte de la DOM a las funciones señaladas en el artículo 142 de la LGUC el que dispone, en su inciso primero, que “Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios”.

En ese sentido, el actuar de la DOM no se aviene al artículo 24 de la ley N° 18.695, previamente citada, en tanto le corresponde entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes; y fiscalizar las obras en uso a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

En su respuesta, la Municipalidad de La Serena en relación con el numeral 2) informó que notificó a los propietarios de las 9 viviendas que están siendo habitadas y no tienen recepción definitiva de obras, otorgándoles plazo, el que una vez vencido sin que hayan realizado las gestiones pertinentes los propietarios, se reiteró, otorgando un último plazo para ello.

En cuanto a lo indicado en el numeral 3) confirma lo observado, e indica que remitió la notificación N° 45, del 18 de agosto de este año, para que el propietario presente, en un plazo máximo de 45 días, el expediente respectivo con el objeto de regularizar la ampliación construida.

En lo referido al numeral 4), en cuanto a las propiedades que presentan edificaciones sin permiso de recepción definitiva, indicó que las fiscalizaciones se realizan de acuerdo a reclamos de vecinos por vulneración a la normativa y a operativos por parte de sus profesionales, agregando que en el mes de junio de esta anualidad, se realizó un operativo al sector de Serena Golf, detectándose propiedades que no contaban con permiso de edificación, notificándose a los propietarios de algunas de las propiedades pesquisadas, otorgándoseles un plazo de 60 días para presentar un expediente técnico.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Al respecto, sobre lo señalado en el numeral 2), atendido que no se ha acreditado la regularización de las edificaciones observadas, procede que esa entidad edilicia adopte las medidas que en derecho procedan, considerando lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, de lo que deberá informar mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

En cuanto a lo indicado en el numeral 3), si bien el municipio ha adoptado medidas ante la infracción advertida, dado que no consta su regularización, se resuelve mantener la observación, debiendo ese servicio informar, mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, verificado previamente por su dirección de control en un plazo de 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, acerca de lo que en definitiva resuelva respecto de esa edificación.

Respecto del numeral 4), considerando lo argumentado por esa entidad edilicia, es preciso señalar, que si bien se advierte que dicho municipio ha ejercido su rol fiscalizador, no se pronunció en relación con las propiedades detalladas en el anexo N° 6 de este informe, por lo que corresponde mantener lo observado, debiendo adoptar las medidas pertinentes a fin de que los propietarios de los roles prediales informados procedan a la regularización de las construcciones, lo que deberá informar documentadamente, a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

b) Sobre incumplimiento del plazo para declarar al SII.

En atención a lo informado por el SII, respecto de las declaraciones recibidas por parte de la DOM, sobre permisos otorgados durante el año 2020, es dable señalar que esa dirección municipal declaró 311 permisos, entre los cuales se encuentran los de obra menor ampliación social, obra menor, de edificación, y modificación de permiso de edificación, según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 6: Resumen de permisos declarados por la DOM.

Fecha declaración	Permiso obra menor ampliación social	Permiso obra menor	Permiso de edificación	Modificación de permiso
13 /01/2020	5	14	30	0
11/02/2020	8	13	14	10
11/05/2020	6	7	10	5
11/05/2020	12	20	15	3
06/10/2020	4	15	19	2
08/01/2021	3	18	25	3
05/01/2021	2	18	24	6
Total	40	105	137	29
	311			

Fuente: Elaboración propia, información extraída de los certificados de declaración.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Como ya se señalara, la resolución exenta N° 79, de 2009, antes citada, obliga a las entidades edilicias a remitir al SII dentro de los primeros 10 días hábiles del mes calendario siguiente a aquel en que se otorguen los permisos de obra menor y/o edificación, la información requerida en el Formulario Electrónico N° 2.911 “Declaración Municipal de Permisos de Obra Menor y/o Edificación”, disponible en la Oficina Virtual del SII. Así, igualmente, respecto de aquellos meses en que no se otorguen tales permisos, los municipios deben declarar en el mismo plazo “sin movimiento”, siendo la circular N° 48, del mismo año, la que detalla el procedimiento que deben seguir las municipalidades, para el traspaso de información sobre Permisos de Obra Menor y/o Edificación, establecido por la resolución N° 79.

No obstante, del detalle de declaraciones realizadas por la DOM al SII, se advirtió que su mayoría no se efectuaron en el plazo estipulado descrito anteriormente, por cuanto se detectaron desfases de hasta 11 meses, como es el caso del permiso de obra menor N° 90, de 30 de mayo de 2019, declarado en el folio N° [REDACTED], del 11 de mayo de 2020.

Sobre este punto, la entidad edilicia acoge la observación, e informa que se instruyó al personal encargado de la declaración respectiva, a través del oficio ordinario N°04-1401, del 8 de octubre de 2021, en orden a ajustarse a lo indicado en la citada resolución exenta N° 79, de 2009, para que se realice dicha declaración dentro de los 10 primeros días de cada mes.

En razón de lo informado, y dado que es una medida que tendrá repercusión en las futuras declaraciones, se mantiene lo observado, debiendo ese municipio, en lo sucesivo, dar fiel cumplimiento a lo instruido mediante la citada resolución exenta N° 79, de 2009.

15. Falta de formalización de convenios de pago por concepto de permisos de edificación.

Se determinó que el Departamento de Obras Municipales informó a esta Contraloría Regional sobre cinco “Convenios de Pagos”, vigentes a diciembre del año 2020, por concepto de pago en cuotas de “Permiso de Edificación”, según se muestra en la tabla siguiente, el detalle de las cuotas se desglosa en anexo N° 7.

Tabla N° 7: Detalle de Convenios de Pagos.

Contribuyente	N°	Fecha	Monto total a pagar \$
Inmobiliaria NOVA S.A. - Condominio Vista	04_01	19/12/2019	5.170.950
Sociedad de Gestión Mediterránea Ltda.-Proyecto Ampliación Local Comercial, Oficinas y Vivienda	04_02	07/02/2020	1.012.035
Habita Construcciones S.A.- Condominio Ensueño Las Compañías	04_03	23/03/2020	21.091.698
Inmobiliaria NOVAL S.A. - Condominio Brisas de Maitenes	04_04	29/03/2020	26.321.043
Inmobiliaria NOVA - Condominio Puerto Serena	04_05	05/11/2020	44.232.936

Fuente: Elaboración propia en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales, de la Municipalidad de La Serena.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

De lo anterior, resulta necesario indicar que los referidos convenios de pago carecen de decreto alcaldicio que los apruebe, vulnerando con ello lo establecido en el artículo 3°, de la ley N° 19.880, Establece Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el cual indica que las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán por medio de actos administrativos. Los actos administrativos tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones.

En su respuesta, la entidad indica que la facultad de otorgar facilidades de pago por concepto de permisos de edificación corresponde a una prerrogativa exclusiva y excluyente del Director de Obras Municipales, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que, en este contexto, los referidos convenios se han materializado en documentos escritos que son suscritos por el Director de Obras respectivo, sin embargo, comparten lo razonado por este Órgano de Control en cuanto a que dichos documentos no se consideren como actos administrativos propiamente tal.

Asimismo, la entidad añade que con fecha 28 de septiembre de 2021, a través de correo electrónico, solicitó pronunciamiento a la Dirección de Asesoría Jurídica municipal respecto de la procedencia y/o necesidad de que las facilidades de pago por concepto de permisos de edificación deban o no ser sancionados por decreto del alcalde, o dicha necesidad de sanción se satisface con un acto administrativo del Director de Obras, resolución DOM, ello en atención que la facultad legal para entregar dicha facilidad de pago corresponde a una facultad privativa del Director de Obras, pronunciamiento que se encuentra pendiente de respuesta por parte de la Dirección Jurídica municipal.

En atención a los argumentos esgrimidos, se procede a levantar la observación formulada.

16. Convenio de pago no registrado por la Dirección de Administración y Finanzas.

Ahora bien, respecto a los convenios de pago ya citados, y en virtud de la información proporcionada por la DOM, se solicitó a la Dirección de Administración y Finanzas, DAF, los convenios de pago remitidos por la DOM para los posteriores registros contables, de lo cual la DAF informó cuatro de los ya citados documentos.

En este sentido, el convenio no informado por la DAF se refiere a "Habita Construcciones S.A., Condominio Ensueño Las Compañías", por un total de \$21.091.698, según el siguiente detalle de cuotas:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 8: Convenio no informado por la Dirección de Administración y Finanzas.

Convenio de pago					
Contribuyente	N°	Fecha	Cuota N°	Fecha de pago	Detalle monto a pagar \$
"Habita Construcciones S.A. - Condominio Ensueño Las Compañías"	04_03	23/03/2020	1	23/03/2020	3.515.283
			2	23/04/2020	3.515.283
			3	25/05/2020	3.515.283
			4	23/06/2020	3.515.283
			5	23/07/2020	3.515.283
			6	24/08/2020	3.515.283
Monto total a pagar					21.091.698

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales, de la Municipalidad de La Serena.

Considerando lo anterior, se advierte que la información entre las unidades de la entidad no es coincidente entre sí, actuar que no se ajusta a lo consignado en el oficio circular N° 54.977, de 2010, de esta Contraloría General, el cual incorporó el capítulo quinto, denominado "Estados Financieros" en la Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, sobre características cualitativas de la información contable, particularmente al atributo que indica que la información debe ser "confiable" y estar libre de error material y de prejuicios o predisposición que afecte su transparencia, de manera que los usuarios puedan estar seguros que es la imagen fiel de lo que razonablemente representa.

A su vez, la situación detectada, no se aviene con los principios de control y de coordinación, consagrados en el artículo 3°, inciso segundo de la referida ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

Adicionalmente, cabe recordar que con motivo de la entrada en vigencia de la resolución N° 3, de 2020, Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación NICSP - CGR Sector Municipal, corresponde a las municipalidades ajustar su proceder a los principios contables allí establecidos, tal como la representación fiel, el que dispone que, para ser útil, la información financiera debe ser una representación fiel de los hechos económicos y de otro tipo que se propone representar. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del hecho es completa, neutral, y libre error significativo. La información que representa fielmente un hecho económico o de otro tipo describe la esencia de la transacción, otro suceso, actividad o circunstancia subyacente. Además, se indica que la información presentada en los estados financieros será completa, cuando refleje todas las operaciones y hechos económicos del período al que corresponde, por tanto, la omisión de alguna información puede causar que la representación de un hecho económico o de otro tipo sea falsa o engañosa, y, por ello, no útil para los usuarios de los estados financieros.

En su contestación, la entidad señala que acoge la observación formulada, además, indica que la DOM informó el respectivo convenio de pago de Inmobiliaria "Habita Construcciones S.A., Condominio Ensueño de Las Compañías", N° 04-03, de 23 de marzo de 2020, a la Dirección de Administración y Finanzas, el 27 de septiembre de esta anualidad.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Al respecto, considerando la documentación aportada por la entidad en esta oportunidad, se resuelve subsanar la observación formulada.

17. Ausencia de registro contable.

Se advirtió que la entidad carece de registro contable correspondiente a los valores de las cuotas acordadas en los convenios de pagos singularizados precedentemente.

En este sentido, resulta necesario indicar que, la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control ha señalado, entre otros, a través del dictamen N° E59548, del año 2020, que corresponde contabilizar como devengadas aquellas transacciones que efectivamente generan obligaciones de sumas ciertas de dinero hasta el 31 de diciembre de 2020, derivadas del cumplimiento satisfactorio de contratos o convenios formalizados a más tardar a esa fecha.

Asimismo, el dictamen N° 14.145, de 2019, de este Organismo de Control, ha indicado que la entidad al realizar el devengo de ingresos, el saldo que presente por concepto de ingresos por percibir considerará la antigüedad de las cuentas por cobrar y la procedencia de la aplicación del castigo de deudores, establecido en el procedimiento contable K-09 para aquellos registrados en las cuentas 1151210 ingresos por Percibir, situación que no ocurrió en la especie.

A su vez, la omisión del procedimiento en comento, no se condice con lo establecido en el Oficio CGR N° 36.640 de 2007, sobre “Procedimientos Contables para el Sector Municipal, Materia: Derechos por Permiso de Edificación de Inmueble Municipal; C-17, Movimiento Financiero; Reconocimiento del derecho a percibir recursos por el permiso de construcción”.

En este sentido, la entidad al no realizar el procedimiento descrito, no se ajusta al principio de exposición consagrado en el oficio circular N° 60.820, de 2005, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, de la Contraloría General, el cual define que “Los estados contables deben contener toda la información necesaria para una adecuada interpretación de las situaciones presupuestaria y económica financiera de las entidades contables”, toda vez que, ante dicha situación, no es posible tener una certeza razonable de los montos contables registrados por dicho concepto, lo que además pugna con los principios de control y de coordinación, consagrados en el artículo 3°, inciso segundo de la citada ley N° 18.575.

Finalmente, es dable indicar que, desde el 1 de enero de 2021, comenzó a regir para las municipalidades del país, el oficio CGR N° E59.549 de 2020, Procedimientos Contables para el Sector Municipal –NICSP– CGR, el cual es de aplicación obligatoria, según lo establecido en el artículo 2° del decreto de ley N° 1.263, Orgánica de la Administración del Estado y deberá ser utilizado por las unidades de Contabilidad y/o Finanzas de las entidades edilicias, en este contexto el procedimiento contable vigente relacionado al devengo de las citadas infracciones se detalla en el oficio ya singularizado, Materia “ K-04 – Activación de los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Derechos por Permisos de Edificación Asociados a un Inmueble Municipal; Reconocimiento del derecho a percibir recursos por el permiso de edificación”.

Al respecto, el municipio indica que al tratarse de convenios que no están formalizados por acto administrativo, estos no han sido recibidos para o con la finalidad que se reprocha, por la Dirección de Administración y Finanzas.

Además, la entidad manifiesta que, sin perjuicio de lo anterior, y como medida para subsanar lo advertido, la referida Dirección solicitó a la DOM, mediante oficio ordinario N° 7000-209, de fecha 4 de octubre de 2021, que todos los convenios de pagos sean remitidos al Departamento de Finanzas, para su registro contable. Añade, que estos serán enviados debidamente formalizados.

Al respecto, dado que la entidad adoptó medidas y que estas se encuentran en vías de ser materializadas, corresponde mantener lo objetado. En dicho sentido, la Municipalidad de La Serena deberá materializar el registro contable de aquellos convenios que se encuentran en proceso de pago, considerando lo dispuesto en la normativa contable establecida en el oficio CGR N° E59.549, de 2020, Procedimientos Contables para el Sector Municipal –NICSP– CGR, lo que tendrá que ser acreditado y documentado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde a fecha de recepción del presente informe.

### III. EXAMEN DE CUENTAS

#### 18. Sobre cobro de derechos municipales relativo al Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena.

Se determinó que el valor del costo de construcción aplicado para el cobro de derechos municipales respecto del permiso de edificación N° 152, de 2017, corresponde a los contemplados en la tabla del costo de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante tabla MINVU, del cuarto trimestre del 2017, equivalente a \$198.975, en circunstancias que, dado que la fecha de ingreso de la solicitud de permiso fue el 3 de marzo de ese mismo año, debió haberse aplicado el valor del primer trimestre de esa anualidad de \$196.267, y según consta en el mismo documento del permiso de edificación en comento y acta de observaciones, emitida por la DOM, generándose un pago en exceso de \$33.823, por parte del solicitante (aplica dictamen N° 12.979, del 2016, de la Contraloría General).

Tabla N° 9: Aplicación tabla de costo de construcción.

Periodo tabla	Valor costo de construcción (a) \$	Superficie a construir (b) m <sup>2</sup>	Presupuesto (a x b) \$	% derecho	Total a pagar \$
4° Trimestre	198.975	832,66	165.678.524	0,015	2.485.178
1° Trimestre	196.267		163.423.680		2.451.355
Pago en exceso					33.823

Fuente: Elaboración propia sobre la información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su contestación, la municipalidad acoge lo observado, e informa que se procederá a la devolución correspondiente al particular, para lo cual se solicitó la devolución del monto observado a la Dirección de Administración y Finanzas, esto es, \$33.823, a través de oficio ordinario N° 1.417, de fecha 13 de octubre del año en curso, haciendo presente que desde la implementación de la plataforma DOM Digital, esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

Al respecto, se mantiene la observación hasta la concreción de la devolución comprometida, lo que deberá acreditar documentadamente, a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

19. Sobre cobro de derechos municipales relativo al Centro Judicial.

En relación con el indicado cobro del proyecto en comento, relativo al permiso de edificación N° 266, de 2015, se verificó que para el cálculo se aplicó el 1,5% al presupuesto de la totalidad de la superficie del proyecto de 10.446 m<sup>2</sup>, considerando tanto las obras nuevas como aquellas a rehabilitar, mediante alteración y demolición, que contemplan otros porcentajes de derecho municipal de 1 y 0,5%, respectivamente, lo que se sintetiza en la siguiente tabla:

Tabla N° 10: Cálculo aplicado en permiso de edificación N° 266.

Superficie m <sup>2</sup>	Intervención	Valor costo construcción \$	Presupuesto \$	% derecho municipal	Total a pagar \$
10.446	Obra nueva	251.147	2.623.481.562	1,5	39.352.223
3.102,94	Alteración	No aplicado	750.122.068	1	7.501.221
3.063,97	Demolición	No aplicado	73.350.630	0,5	366.753
Subtotal					47.220.197
Descuentos			30% Revisor Independiente		11.805.666
			Pago Anteproyecto		2.718.845
Total a pagar					32.695.686

Fuente: Información extraída del numeral 7.5 del permiso de edificación N° 266.

Cabe aclarar que la descripción de la rehabilitación de una de las bodegas existentes y la construcción de las obras nuevas, consta en la lámina de plano L.ESP-DEM 00, en la que se incorporó un cuadro de superficies, detallándose de la siguiente manera:



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**Tabla N° 11: Superficies generales e intervenciones a aplicar en las construcciones existentes según planimetría.**

Estructura	Denominación	Intervención	Superficie m <sup>2</sup>
Galpón	G1	A desmontar	649,74
	G2		979,00
	G3		995,96
	G4		439,27
Total superficie a desmontar			3.063,97
Galpón	P1	A habilitar	2.062,95
	P-1		1.039,99
Total superficie a habilitar (a)			3.102,94
Obra nueva (b)			7.343,06
Total superficie proyecto (a+b)			10.446

Fuente: Información extraída de la lámina de plano L.ESP-DEM 00, aprobada por la DOM para el permiso de edificación N° 266.

Lo expuesto también se corrobora con el informe técnico del revisor independiente relativo al certificado N° 39, de 2015, donde aparecen desglosadas las superficies existentes y aquellas correspondientes a obras nuevas, a saber:

**Tabla N° 12: Superficies desglosadas según informe técnico del revisor independiente de arquitectura.**

	Nivel -2	Nivel -1	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Total
Superficie existente m <sup>2</sup>	N/A	1.039,99	2.062,95	N/A	N/A	N/A	3.102,94
Superficie proyectada m <sup>2</sup>	1.661,70	2.034,69	648,55	1.143,12	927,50	927,50	7.343,06
Superficie total por nivel m <sup>2</sup>	1.661,70	3.074,68	2.711,50	1.143,12	927,50	927,50	10.446

Fuente: Información extraída del informe técnico del revisor independiente de arquitectura, certificado N° 39, del 22 de abril de 2015.

Por otra parte, para el indicado cómputo se consideró el valor del costo de construcción del tercer trimestre de 2015, de \$251.147, según clasificación B-2, respecto de las tablas MINVU, en circunstancias que la solicitud de dicho permiso se efectuó el 2 de junio del 2014 debiendo corresponder los valores del segundo semestre, \$237.253, conforme como ya se indicó, ha resuelto la jurisprudencia de la Contraloría General en el dictamen N° 12.979, del 2016.

Lo expuesto redunda en un pago en exceso por parte de la Corporación Judicial ascendente a \$11.614.238 según se precisa en la siguiente tabla que contiene los valores corregidos tanto de superficie como de costo de construcción.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 13: Valores corregidos sobre el cálculo de derechos municipales del permiso de edificación N° 266.

m <sup>2</sup>	Intervención	Valor costo construcción \$	Presupuesto \$	% derecho municipal	Total a pagar \$
7.343,06	Obra Nueva	237.253	1.742.163.014	15	26.132.445
3.102,94	Alteración	No aplica	750.122.068	1	7.501.221
3.063,97	Demolición	No aplica	73.350.630	0,5	366.753
Subtotal					34.000.419
Descuentos			30% Revisor Independiente		10.200.126
			Pago Anteproyecto		2.718.845
Total a pagar					21.081.448
Diferencia pagada en exceso					11.614.238

Fuente: Información extraída de la planimetría del proyecto; informe técnico del revisor independiente de arquitectura; y de los costos de construcción contenidos en las tablas MINVU.

Sobre el particular, el municipio acoge lo objetado en cuanto a la aplicación del 1,5% del presupuesto sobre la totalidad del proyecto, en circunstancias que correspondía aplicar dicho valor solamente sobre la obra nueva, como también expresa que procedía la aplicación de la tabla de costos unitarios correspondiente a la fecha de ingreso del expediente, por lo que indica que la DOM ha solicitado a la Dirección de Administración y Finanzas, a través del oficio ordinario N° 1.420, de 13 de octubre del año en curso, la devolución de lo pagado en exceso, y reiteró que desde la implementación de la plataforma DOM Digital esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

En razón de lo informado, se mantiene la observación hasta la devolución del referido monto, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

20. Sobre aplicación de tabla de costo de construcción y cálculo de derechos.

a) Anteproyecto Condominio "Valles de La Florida V".

También se advirtió la incorrecta aplicación de los valores de las ya descritas tablas del costo de construcción del MINVU, puesto que el cálculo de derechos según la resolución de aprobación de anteproyecto de edificación N° 5, de 3 de febrero de 2020, fue calculado considerando el valor del primer trimestre de dicha anualidad, según clasificaciones B-4 y G-4, en circunstancias que la solicitud del permiso ocurrió el 27 de diciembre de 2019, generándose un pago en exceso de \$8.459.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 14: Aplicación tabla de costo de construcción.

Año	Periodo tabla	Clasificación / valor tabla MINVU (a) \$	Superficie (b) m <sup>2</sup>	Presupuesto (a x b) \$	Total a pagar \$
2019	4° trimestre	B-4 / 149.230	4.029,18	601.274.531	936.449
		G-4 / 94.195	244,44	23.025.026	
2020	1° trimestre	B-4 / 150.578	4.029,18	606.705.866	944.908
		G-4 / 95.046	244,44	23.233.044	
Cobro en exceso					8.459

Fuente: Elaboración propia, información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.

Sobre la materia, el municipio acogió lo observado, e informa que se solicitó a la Dirección de Administración y Finanzas, a través del oficio ordinario N° 1.430, de fecha 13 de octubre del año en curso, la devolución de lo cobrado en exceso.

Además, expresa que se instruyó, a través de correo electrónico de fecha 28 de septiembre del año en curso, del Jefe de la Sección de Edificación de la DOM, que los cálculos de derechos municipales de edificación que se apliquen a los proyectos, según los valores de las tablas de costos de construcción del MINVU, deben ser los vigentes al momento de ingreso del respectivo expediente, procedimiento que además se encuentra perfeccionado para los cobros en la plataforma DOM Digital.

Al respecto, se mantiene la observación hasta la devolución de lo cobrado en exceso, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

b) Permiso de edificación “Condominio Laguna Norte”.

Al respecto, en relación al permiso de edificación N° 109, del 13 de agosto de 2020, del proyecto en comento, para el cálculo en análisis se aplicó el valor del costo de construcción del tercer trimestre del 2020, según clasificación C-4, en circunstancias que la solicitud de dicho permiso se efectuó el 26 de diciembre del año anterior, generándose un pago en exceso por concepto de derechos municipales de \$181.442, suma que considera los descuentos por unidades repetidas señalados en el artículo 131 de la LGUC, según se detalla en la siguiente tabla:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 15: Aplicación tabla de costo de construcción.

Periodo tabla y año	Valor tabla MINVU (a) \$	Superficie a construir (b) m <sup>2</sup>	Presupuesto (a x b) \$	% derecho	Subtotal a pagar \$	Monto del descuento \$	Total a pagar \$
4° trimestre 2019	130.921	4.619,01	604.725.408	1,5	9.070.881	1.099.532	7.971.349
3° trimestre 2020	133.901		618.490.058		9.277.351	1.124.560	8.152.791
Cobro en exceso							181.442

Fuente: Elaboración propia, información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.

En su oficio de respuesta el municipio acoge la observación, e indica que procedió a solicitar a la Dirección de Administración y Finanzas, a través del oficio ordinario N° 1.431, del 13 de octubre del año en curso, la devolución de lo cobrado en exceso, haciendo presente que desde la implementación de la plataforma DOM Digital esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

Al respecto, se mantiene la observación hasta la devolución del referido monto, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

c) Permiso de edificación “Condominio Valles de La Florida V”.

En relación con el permiso de edificación N° 108, del 13 de agosto de 2020, del indicado proyecto, este fue calculado con el valor del costo de construcción del tercer trimestre de ese año, según clasificaciones B-3, B-4 y G-4, en circunstancias que la solicitud de dicho permiso se efectuó el 30 de junio de igual anualidad, correspondiente al segundo trimestre.

De igual modo, en dicho cálculo se advirtió en la sumatoria de los presupuestos de las superficies de las distintas clasificaciones la aplicación de un descuento del 10% a la segunda unidad repetida del edificio Guayacán, en circunstancias que según el artículo 5.1.14 de la OGUC las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento, mientras que las siguientes, de 3 a 5 unidades, tendrán una disminución del 10%.

Cabe precisar que el artículo 131 de la LGUC señala en lo atinente, que se considerará como unidad repetida en los edificios en altura con piso tipo repetido la totalidad de un piso que se repite, debiendo en este caso aplicar el indicado descuento al cuarto nivel debido a que el primer piso se verifica distinto del resto.

Dicho lo anterior, se determinó que el monto de derechos municipales comprende la suma de \$12.503.028, considerando el descuento de \$559.743, que importa una diferencia en favor de las arcas municipales de \$60.665, como se detalla en la tabla siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 16: Aplicación de valores corregidos.

Clasificación MINVU	Costos construcción 2° trimestre 2020 \$	Superficie m <sup>2</sup>	Monto \$
B3	213.762	3.804,24	813.201.951
B4	152.264	224,94	34.250.264
G4	96.111	243,46	23.399.184
Subtotal presupuesto			870.851.399
Derecho municipal 1,5%			13.062.771
Descuento unidades repetidas			559.743
Total			12.503.028
Pagado			12.442.363
Monto que dejó de percibir el municipio			60.665

Fuente: Elaboración propia según información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.

Sobre el particular, ese municipio acoge lo observado sobre la aplicación del porcentaje de descuento de la segunda unidad del edificio Valles de La Florida, respecto de la cual no se consideró el artículo 5.1.14 de la OGUC, indicando que efectivamente no aplicaba el descuento que se realizó, por lo que informó que solicitó al propietario, a través de correo electrónico, de 8 de octubre del presente año, que entere en arcas municipales el monto de derechos municipales que se descontó erróneamente, reiterando que desde la implementación de la plataforma DOM Digital, esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

En atención a lo indicado, si bien el servicio adoptó medidas al respecto, solicitando la devolución, dado que no se acredita su materialización, corresponde mantener la observación, debiendo el municipio en lo sucesivo, efectuar los cobros por derechos asociados a permisos de edificación ajustados a la normativa aplicable.

d) Permiso de edificación “Condominio Puerto Serena”.

Respecto del permiso de edificación N° 144, de 5 de noviembre de 2020, del proyecto en comento, los derechos fueron calculados con el valor del costo de construcción del cuarto trimestre de ese año, según clasificación B-3, habiendo ingresado la solicitud respectiva el 28 de julio de 2020, esto es, en el tercer trimestre, generándose un cobro en exceso de \$105.695, según se detalla en la siguiente tabla:



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Tabla N° 17: Aplicación de valores corregidos.

Clasificación MINVU	Costos construcción 3° trimestre 2020 \$	Superficie m <sup>2</sup>	Monto \$
B3	214.269	20.470,83	4.386.264.273
Derecho municipal 1,5%			65.793.964
Descuento unidades repetidas			2.709.750
Subtotal			63.084.214
Descuento revisor independiente 30% <sup>(1)</sup>			18.925.264
Total			44.127.241
Pagado			44.232.937
Cobro en exceso			105.695

Fuente: Elaboración propia, información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.

(1): El artículo 116 bis de la LGUC establece que los derechos municipales en cuestión se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

Al respecto, el municipio acoge la observación, e indica que se solicitó a la Dirección de Administración y Finanzas, a través del oficio ordinario N° 1.432, de fecha 13 de octubre del año en curso, la devolución de lo cobrado en exceso, reiterando que desde la implementación de la plataforma DOM Digital, esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

Sobre la materia, corresponde mantener la observación hasta la devolución del referido monto, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

e) Anteproyecto de edificación "Condominio Ulriksen".

Igual situación se determinó respecto de la resolución de aprobación de anteproyecto de edificación N° 6, del 20 de febrero de 2019, del proyecto en comento, por cuanto fue calculado con el valor del costo de construcción del primer trimestre de ese año, según clasificaciones B-2 y B-3, en circunstancias que la solicitud de dicho permiso se efectuó el 24 de diciembre de 2019, generándose un cobro en exceso al solicitante de \$34.834.

Tabla N° 18: Aplicación tabla de costo de construcción.

Clasificación MINVU	Costos construcción 4° trimestre 2019 \$	Superficie m <sup>2</sup>	Monto \$
B-2	282.822	10.307,40	2.915.159.483
B-3	209.502	3.701,47	775.465.368
Subtotal presupuesto			3.690.624.851
Derecho municipal 1,5%			55.359.373
Cobro del 10% <sup>(1)</sup>			5.510.441
Descuento revisor independiente 30%			1.653.132
Total			3.857.309
Pagado			3.892.142
Cobro en exceso			34.834

Fuente: Elaboración propia, información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.

(1): Tratándose de una solicitud de aprobación de anteproyecto, el artículo 126 de la LGUC establece que las DOM podrán consignar un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En relación con los cobros objetados en los literales anteriores, aquello no se aviene con la ya mencionada jurisprudencia de la Contraloría General, contenida el dictamen N° 12.979, del 2016, que ha resuelto en síntesis que los derechos municipales por permisos de edificación se deben calcular según la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud de otorgamiento, situación que no se cumplió en dichos casos.

Sobre el particular, la autoridad comunal en su respuesta acoge la observación, indicando que solicitó a la Dirección de Administración y Finanzas, a través del oficio ordinario N° 1.433, de fecha 13 de octubre del año en curso, la devolución de lo pagado en exceso, reiterando que desde la implementación de la plataforma DOM Digital esta situación de cobro erróneo no se repetirá en el futuro.

En razón de lo expuesto, corresponde mantener la observación hasta la devolución del referido monto, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR. en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

21. Cuotas impagas de convenios de pago.

Ahora bien, resulta necesario señalar que los referidos convenios de pagos, indican en el numeral segundo "En virtud de la facultad consagrada en el artículo 128 inciso 2° del DFL 458 de 1975, sobre Ley General de Urbanismo y Construcciones, por el presente documento, el Director de Obras Municipales otorga las siguientes facilidades al contribuyente individualizado, para el pago de los derechos calculados, los que serán fijados a través de cuotas mensuales, reajustables según variación del IPC". Estos derechos, en todo caso, deberán pagarse íntegramente antes de la recepción definitiva de la obra, los cuales fueron beneficiados con este tipo de convenios de pago. Asimismo, el numeral quinto, de los ya mencionados convenios indica: "No obstante los plazos otorgados en la cláusula segunda no se otorgará la recepción definitiva de las obras, sino, una vez que los derechos se encuentren pagados en su totalidad".

Al respecto, esta Contraloría Regional, solicitó a la DAF el detalle de los pagos realizados por las empresas según las cuotas estipuladas en los citados convenios, advirtiéndose que, al mes de junio del año 2021, la deuda de las cuotas impagas de los contribuyentes que se detallan en la siguiente tabla, asciende a un total aproximado de \$52.032.593, considerando que, según lo descrito en el numeral dos de los citados convenios, la entidad debe incluir reajuste según variación IPC, lo que aumenta el valor cuota, el desglose se muestra en el anexo N° 8.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 19: Monto total deuda según Convenios – Permisos de edificación.

Deuda convenios de pago	
Empresa	Monto total deuda \$
Inmobiliaria NOVA - "Condominio Puerto Serena"	22.116.468
Inmobiliaria NOVAL S.A. - Condominio Brisas de Maitenes	12.274.883
Sociedad de Gestión Mediterránea Ltda. - Proyecto Ampliación Local Comercial, Oficinas y Vivienda	759.027
Habita Construcciones S.A. Condominio Ensueño Las Compañías	16.882.215
Deuda a junio 2021	52.032.593

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de La Serena.

En dicho contexto, el municipio otorgó los permisos de edificación según se detalla en la siguiente tabla.

Tabla N° 20: Detalle de permisos de edificación otorgados a empresas con convenios de pago.

Titular de la actividad	Rut titular actividad	N° permiso	Fecha de permiso	Orden de ingreso
Inmobiliaria Nova S.A.	██████████	144	05/11/2020	4.127 de 28/10/2020
Inmobiliaria Nova S.A.	██████████	11	10/01/2020	360 de 10/01/2020
Sociedad De Gestión Mediterránea Ltda.	██████████	30	07/02/2020	1.360 de 07/02/2020
Habita Construcciones S.A.	██████████	10% ingreso permiso 49	23/03/2020	2.292 del 04/03/2020
Inmobiliaria Noval S.A.	██████████	76	29/04/2020	2.919 de 29/04/2020

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionada por la Dirección de Administración y Finanzas, según Órdenes de Ingresos.

En este sentido, y debido a lo precedentemente expuesto, la entidad no ha dado cumplimiento a la cláusula tercera de los referidos convenios, los que prevén que “El no pago oportuno de una o más cuotas convenidas facultará a la DOM para iniciar los procedimientos de cobranza judicial, respecto de la totalidad de los derechos referidos en el convenio”.

En dicho contexto, es dable señalar que la máxima autoridad del servicio se encuentra obligada a resguardar el patrimonio de la entidad en lo pertinente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3° y 5° de la nombrada ley N° 18.575, en cuanto, deberán velar por la idónea dirección de los medios públicos, cumpliendo sus cometidos coordinadamente y observando los principios de eficiencia, eficacia, control, transparencia y publicidad.

Respecto a la observación de la especie, el municipio indica que no existen cuotas impagas por concepto de convenios de pago, a excepción de dos cuotas referidas con el convenio de pago otorgado a Inmobiliaria NOVAL S.A., acompañando el archivo denominado “Órdenes de Ingresos Emitidas”, a través del cual se detalla lo señalado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la materia, si bien, la entidad remite un archivo en el cual detalla pagos asociados a los convenios en cuestión, no adjunta los comprobantes de ingreso municipal que acrediten lo expuesto.

A su vez, de acuerdo con la información proporcionada en esta oportunidad por el municipio, se verifica un atraso en el pago de las cuotas referidas a los convenios observados, por cuanto, en el caso de la Sociedad de Gestión Mediterránea Limitada, se informa el pago de tres cuotas el 29 de enero de 2021, pese a que estas fueron pactadas para el 7 de marzo, 7 de abril y 7 de mayo de 2020, en tanto, para el caso de la empresa Habita Construcciones S.A., se indica que realizó el pago de las 6 cuotas correspondientes a su convenio el día 6 de octubre de 2021, en circunstancias que las fechas de pago según el referido acuerdo, fueron pactadas para el 23 de abril, 25 de mayo, 23 de junio, 23 julio y 24 agosto, todos de 2020. Por su parte, Inmobiliaria NOVAL S.A., presenta 2 cuotas impagas, con fecha establecida de pago el día 29 de mayo y 29 junio de 2020, sin que se acredite, por parte de esa entidad, las gestiones de cobro realizadas, toda vez que, de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera de los referidos convenios suscritos entre las partes, el no pago oportuno de una o más cuotas convenidas, facultará a la DOM para iniciar los procedimientos de cobranza judicial, respecto de la totalidad de los derechos referidos en el convenio.

En consecuencia y atendido lo expuesto, se mantiene la observación formulada, motivo por el cual el municipio deberá, en primer término, documentar por medio de los comprobantes de “Orden de Ingresos Municipales” el detalle de los pagos expuestos en su oficio de respuesta, así también, acreditar las gestiones de cobranza realizadas con los anotados deudores, a objeto de dar cumplimiento a lo acordado en los referidos convenios, lo anterior a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde a fecha de recepción del presente informe.

## CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de La Serena ha aportado antecedentes e iniciado acciones que han permitido salvar parte de las observaciones planteadas en el preinforme de auditoría N° 633, de 2021, de esta Entidad Fiscalizadora.

En efecto, en lo que se refiere al numeral 3, literales a), b) y d), sobre la denuncia ingresada mediante la presentación signada con el N° 42.518, de 2021, relativa al proyecto “Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena”, cabe señalar que de acuerdo a las validaciones efectuadas y a los antecedentes analizados por este Organismo de Control se desestiman los hechos denunciados.

Enseguida, las objeciones contenidas en el acápite II, Examen de la Materia Auditada, numerales 10, literal b), sobre estudio fundado de riesgos del permiso de edificación Loteo El Francés II; 11, letra a) piso mecánico en Condominio Puerto Serena, y 15, sobre falta de formalización de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

convenios de pago por concepto de permisos de edificación, se levantan en consideración a las argumentaciones señaladas por la entidad edilicia.

Luego, las objeciones contenidas en el acápite I, Aspectos de Control Interno, numeral 2.2, acerca de planos sin información relativo al permiso de edificación del “Condominio Valles de La Florida V”; acápite II, Examen de la Materia Auditada, numerales 3, letra c), sobre la aprobación por parte del CMN de la modificación realizada al proyecto “Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena”, 7, letra a), falta de firma del propietario del anteproyecto de loteo Lafkén; y 16, convenio de pago no registrado por la Dirección de Administración y Finanzas, se dan por subsanadas, considerando las explicaciones y antecedentes aportados por la entidad.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen, la Municipalidad de La Serena deberá adoptar medidas con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que las rigen, entre las cuales se estima necesario atender, a lo menos, las siguientes:

1. En lo que se refiere a lo determinado en el acápite I. Aspectos de Control Interno, numeral 1.1, falta de ficha de control de trámite, la municipalidad deberá, en lo sucesivo, procurar incorporar el anotado instrumento de control en los expedientes que tramite, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1.4.2 de la OGUC. (MC)

2. En relación a lo señalado en el numeral 2.1, falta de control de plazos de revisión, la entidad deberá implementar controles de plazos de revisión para los expedientes, lo que acreditará a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, verificado previamente por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (MC)

3. Sobre lo consignado en el acápite II. Examen de la Materia Auditada, numeral 4, Condominio “Ensueño de las Compañías”, ese municipio deberá acreditar documentadamente que el edificio N° 1 de ese proyecto se encuentra fuera de la zona ■■■■■, como lo señala en su respuesta, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, teniendo asimismo que procurar que los proyectos de urbanización se incorporen al expediente del permiso de edificación respectivo, y velar porque el contenido de los estudios de riesgos dé cumplimiento a lo exigido en el Instrumento de Planificación Territorial. (C)

4. En cuanto a lo señalado en el numeral 5, letra a), incumplimiento de normas urbanísticas del Condominio Nueva Arboleda, la Municipalidad de La Serena deberá acreditar documentadamente la corrección del distanciamiento de las cuatro viviendas observadas, previamente validado por su dirección de control, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (MC)

5. En lo que respecta al numeral 5, letra b), omisión de acta de observaciones, el servicio deberá, en lo sucesivo, ajustarse a



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

lo previsto en el artículo 1.4.9 de la OGUC, que dispone que el DOM debe suscribir un “Acta de Observaciones” con aquellos hallazgos que estime deban ser aclarados o subsanados antes de aprobarse un anteproyecto o concederse un permiso. (MC)

6. En lo que se refiere a lo determinado en el numeral 6, letra a), falta de presentación de documentos del anteproyecto de loteo con construcción simultánea “Valle sin Fronteras”, el municipio deberá acreditar documentadamente a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que se adjuntó al expediente la documentación faltante, lo que previamente validará su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (MC)

7. En cuanto a lo señalado en el numeral 6, letra b), omisión de normas urbanísticas aplicables en el anteproyecto de loteo con construcción simultánea “Valle sin Fronteras”, la entidad edilicia tendrá que, en lo sucesivo, consignar la totalidad de las normas aplicables en las resoluciones que emita. (MC)

8. De lo consignado en los numerales 7, letra b), omisión de normativa vulnerada en el anteproyecto de loteo Lafkén, y 8, anteproyecto Condominio “Valles de La Florida V”, la municipalidad deberá consignar la normativa infringida en todas en las actas de observaciones, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 1.4.9 de la OGUC. (MC)

9. En cuanto a lo objetado en el numeral 9, letra a), sobre el certificado de informaciones previas relativo al permiso de edificación Condominio Laguna Norte, la municipalidad deberá rectificar el documento en cuestión, lo que acreditará, previa verificación de su dirección de control, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 90 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe. (MC)

10. En relación al numeral 9, letra b), falta en la contabilización de superficies en el permiso de edificación Condominio Laguna Norte, ese servicio tendrá que requerir al solicitante la corrección de las superficies del proyecto, y en consecuencia, en caso de corresponder, de los coeficientes declarados, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (C)

11. De lo referido en el numeral 10, letra a), incumplimiento de distanciamiento mínimo en el permiso de edificación Loteo El Francés II, la entidad edilicia deberá informar, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las acciones adoptadas a objeto de regularizar la situación en análisis. (C)

12. En cuanto a lo objetado en el numeral 11, letra b), número 1, sobre exigencias de los instrumentos de planificación territorial en el permiso de edificación “Condominio Puerto Serena”, en lo sucesivo, el municipio



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

deberá velar para que en caso de resultar exigible, los proyectos contemplen las correspondientes medidas de mitigación. (C)

13. Sobre lo consignado en el numeral 11, letra b), número 2, sobre exigencias de los instrumentos de planificación territorial, en el permiso de edificación “Condominio Puerto Serena”, la municipalidad deberá verificar la regularización de las zonas observadas al momento de la recepción, en caso de corresponder. (MC)

14. Respecto a los numerales 11, letra b), número 3, sobre exigencias de los instrumentos de planificación territorial, en el permiso de edificación “Condominio Puerto Serena”, y 12, literal a) omisión de estudio específico de napa freática del permiso de edificación “Condominio Terrazas del Sol IV”, la entidad edilicia deberá requerir al solicitante, complementar los antecedentes del proyecto de estructura, esto es, las plantas de fundaciones del proyecto estructural exigidas en el artículo 5.1.7 de la OGUC, lo que deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, previamente verificado por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (MC)

15. Por otra parte, sobre el literal b) del numeral 12, falta de estudio de riesgo a la solicitud del permiso de edificación “Condominio Terrazas del Sol IV”, la Municipalidad de La Serena tendrá que, en lo sucesivo, exigir el referido estudio fundado de riesgos cuando la normativa e instrumentos de planificación así lo consideren. (C)

16. Enseguida, sobre lo indicado en el numeral 13 acerca de las normas de accesibilidad universal y visita a terreno en la regularización del establecimiento educacional Colegio San Nicolás, ese servicio deberá verificar su regularización y adoptar las acciones que el ordenamiento jurídico contempla al respecto. (C)

17. En cuanto al numeral 14, letra a), número 1, sobre propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII, ese municipio tendrá que informar sobre la declaración del rol 2670-40 al SII, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe. (C)

Por su parte, corresponde que el SII acredite documentadamente que procedió a actualizar los avalúos de las propiedades observadas, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR. (C)

18. Luego, respecto al numeral 14, letra a), número 2, sobre propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII, atendido que no se ha acreditado la regularización de las edificaciones observadas, que están siendo utilizadas sin tener recepción definitiva, procede que esa entidad edilicia adopte las medidas que en derecho procedan, considerando lo dispuesto en el artículo 145 de la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

LGUC, de lo que deberá informar mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (C)

19. En cuanto al numeral 14, letra a), número 3, sobre propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII, considerando que se constató una propiedad con ampliaciones sin regularizar, corresponde que esa entidad edilicia informe, mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, verificado previamente por su dirección de control en un plazo de 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, acerca de lo que en definitiva resuelva respecto de esa edificación. (MC)

20. Sobre el numeral 14, letra a), número 4, referido a propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII, esa municipalidad deberá adoptar las medidas pertinentes a fin de que los propietarios de los roles prediales informados en el anexo N° 6, que no cuentan con permiso de edificación, procedan a la regularización de las construcciones, lo que deberá informar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. (C)

21. Respecto del numeral 14, letra b), sobre incumplimiento del plazo para declarar al SII, ese municipio deberá, en lo sucesivo, dar fiel cumplimiento a lo instruido a través de la citada resolución exenta N° 79, de 2009, del Servicio de Impuestos Internos.

22. En relación con la observación contenida en el acápite II. Examen de la Materia Auditada, numeral 17, ausencia de registro contable, la Municipalidad de La Serena deberá materializar el registro contable de aquellos convenios que se encuentran en proceso de pago, considerando lo dispuesto en la normativa contable establecida en el oficio CGR N° E59.549 de 2020, Procedimientos Contables para el Sector Municipal –NICSP– CGR, lo que tendrá que ser acreditado y documentado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde a fecha de recepción del presente informe. (C)

23. En cuanto a lo consignado en el acápite III. Examen de Cuentas, numerales 18, 19 y 20, letras a), b) d) y e), sobre cobro de derechos municipales relativos al Centro de Conservación e Investigación del Museo Arqueológico de La Serena, Centro Judicial y anteproyecto Condominio “Valles de La Florida V”, la entidad edilicia deberá acreditar documentadamente la devolución de los cobros efectuados en exceso, por un total de \$11.978.491, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, y en lo sucesivo efectuar los cobros por derechos asociados a permisos de edificación ajustados a la normativa aplicable. (C)

24. Sobre lo observado en el numeral 20, letra c), sobre cobro de derechos municipales relativo al “Condominio Valles de La Florida V”, el municipio, al igual que lo indicado precedentemente, en lo sucesivo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

deberá efectuar los cobros por derechos asociados a permisos de edificación ajustados a la normativa aplicable. (C).

25. Luego, respecto de lo observado en el numeral 21, cuotas impagas de convenio de pago, el municipio deberá, en primer término, documentar por medio de los comprobantes de “Orden de Ingresos Municipales” el detalle de los pagos expuestos en su oficio de respuesta, así también, acreditar las gestiones de cobranza realizadas con los anotados deudores, a objeto de dar cumplimiento a lo acordado en los referidos convenios, lo anterior a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe. (C)

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el anexo N° 9, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC en el citado “Informe de Estado de Observaciones”, el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al director de control, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Remítase el presente informe al Alcalde, Secretario Municipal y Director de Control Interno, todos de la Municipalidad de La Serena, a la Encargada de la Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales, y al Director del Servicio de Impuestos Internos, ambos de la Región de Coquimbo y al denunciante.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	ERIKA VALDEBENITO COLOMA
Cargo:	Jefa de Unidad de Control Externo
Fecha:	28/12/2021



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 1: Detalle de muestra revisada.**

Muestra N°	Tipo permiso		N° Permiso	Fecha Permiso	Rol	Superficie m <sup>2</sup>	Propietario
1	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	167	04/12/2020	4009-8	6.226,66	Inmobiliaria RENVAL Spa
2	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	144	05/11/2020	03-06	20.470,83	Inmobiliaria Nova S.A.
3	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	108	13/08/2020	967-462	4.272,64	Sociedad Educativa Andrés Bello Ltda.
4	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	109	13/08/2020	4008-37	4.619,01	Inmobiliaria La Serena Golf S.A.
5	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	54	03/04/2020	965-72	15.837,25	Inmobiliaria Pocuro Norte Spa
6	Regularizaciones / establecimiento educacional o equipamiento deportivo	Certificado de regularización edificación destinada a establecimientos educacionales acogida a la ley N° 21.052	6	10/11/2020	308-12	1.114,78	Sucesión Oscar Aquiles Guerrero Castro
7	Anteproyectos	Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación obra nueva	6	20/02/2020	2525-1	14.008,87	Inmobiliaria Elqui S.A.
8	Anteproyectos	Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación obra nueva	1	29/01/2020	1086-183	2.478,14	Municipalidad de la Serena
9	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	92	02/07/2020	966-325	9.268,20	Inmobiliaria PY S.A.
10	Anteproyectos	Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación obra nueva	5	03/02/2020	967-462	4.273,62	Gestión y Desarrollo S.A.
11	Anteproyectos	Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación obra nueva	12	15/06/2020	1130-229	5.393,64	Municipalidad de la Serena
12	Edificación	Permiso de edificación obra nueva	49	23/03/2020	1330-271	18.637,50	SERVIU región de Coquimbo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Muestra N°	Tipo permiso		N° Permiso	Fecha Permiso	Rol	Superficie m <sup>2</sup>	Propietario
13	Edificación	Resolución de modificación de proyecto de edificación obra nueva	70	17/04/2020	267-5	785,51	Minera Los Pelambres
14	Edificación	Resolución de modificación de proyecto de edificación alteración	128	01/10/2020	264-17	10.456,67	Corporación Administrativa del Poder Judicial

Fuente: Información extraída desde los permisos otorgados por la DOM.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 2: Detalle de partidas claves revisadas.**

Contribuyente	N°	Fecha	Cuota N°	Fecha de pago	Detalle monto a pagar \$
"Inmobiliaria NOVA S.A. - Condominio Vista"	04_01	19/12/2019	1	10/01/2020	1.723.650
			2	10/02/2020	1.723.650
			3	10/03/2020	1.723.650
	Monto a pagar				5.170.950
"Sociedad de Gestión Mediterránea Ltda. -Proyecto Ampliación Local Comercial, Oficinas y Vivienda"	04_02	07/02/2020	1	07/02/2020	253.009
			2	07/03/2020	253.009
			3	07/04/2020	253.009
			4	07/05/2020	253.008
Monto a pagar				1.012.035	
"Habita Construcciones S.A. - Condominio Ensueño Las Compañías"	04_03	23/03/2020	1	23/03/2020	3.515.283
			2	23/04/2020	3.515.283
			3	25/05/2020	3.515.283
			4	23/06/2020	3.515.283
			5	23/07/2020	3.515.283
			6	24/08/2020	3.515.283
Monto a pagar				21.091.698	
"Inmobiliaria NOVAL S.A. - Condominio Brisas de Maitenes"	04_04	29/03/2020	1	29/04/2020	8.773.681
			2	29/05/2020	8.773.681
			3	29/06/2020	8.773.681
Monto a pagar				26.321.043	
Inmobiliaria NOVA - "Condominio Puerto Serena"	04_05	05/11/2020	1	28/10/2020	11.058.234
			2	27/11/2020	11.058.234
			3	28/12/2020	11.058.234
			4	28/01/2021	11.058.234
Monto a pagar				44.232.936	

Fuente: Información proporcionada por la Tesorería Municipal.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 3: Detalle de partidas adicionales revisadas en zonas de extensión urbana informadas con destino de sitio eriazo.**

Sector o condominio	Rol predial	Avalúo total \$
Condominio Cerro Grande, en calle 4 esquinas		139.823.791
		69.911.895
		139.823.791
		49.326.124
		139.823.791
		139.823.791
Condominio El Mirador del Cerro, calle 4 esquinas		124.791.920
		122.155.987
Condominio Las Perdices		136.406.840
		137.057.688
		136.515.315
		136.000.060
Condominio Santa Margarita		64.303.757
		135.701.755
		135.620.399
		52.480.023
		135.647.518
		135.647.518
Condominio Lomas de Bellavista		144.542.437
		147.200.065
		148.800.066
		167.457.701
		135.593.280
		55.964.771
		70.535.624
		135.593.280
Cerro Grande		133.857.686
		57.166.127
		72.406.812
		117.152.594
		70.508.506
		142.644.131
		141.559.385
		137.410.230
		141.559.385
		75.254.271
		124.528.869
		151.050.914
		131.064.465
		156.474.645
	144.542.437	
	151.050.914	
	114.332.254	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Sector o condominio	Rol predial	Avalúo total \$
		125.450.903
		54.237.312
Condominio San Damiano		137.491.586
		190.698.389
		149.966.168
		144.271.250
		168.406.854
		135.864.467
San Ramón		30.627.600
		222.846.486
Serena Golf		35.262.383
		150.480.431
		31.745.531
		31.745.531
		38.059.594
		31.889.459
		150.646.378
		150.646.378
		127.083.662
		4.603.302.552
		67.807.890
		116.755.308
		161.329.262
		161.339.765
		147.346.823
		76.519.633
	147.349.157	
	117.765.691	
	153.951.768	
	153.968.105	
	31.320.005	

Fuente: Elaboración propia a partir de cruce de información entre datos aportados por el SII y revisión de imágenes satelitales de acceso público (Google Earth).

ANEXO N° 4: Registro fotográfico Colegio San Nicolás.

<p>Fotografía N° 1. Patio interior.</p>	<p>Fotografía N° 2. Patio techado.</p>
<p>Fotografía N° 3. Sala N° 1 sin rampa.</p>	<p>Fotografía N° 4. Sala N° 1 sin rampa.</p>
<p>Fotografía N° 5. Sala N° 2 sin rampa.</p>	<p>Fotografía N° 6. baño de varones sin rampa.</p>



Fotografía N° 7, baño de varones sin rampa.



Fotografía N° 8, sala N° 3 sin rampa.



Fotografía N° 9, sala N° 4 sin rampa.



Fotografía N° 10, sala de convivencia escolar.



Fotografía N° 11, sala de convivencia escolar.



Fotografía N° 12, sala de convivencia escolar.

<p>Fotografía N° 13, segundo nivel.</p>	<p>Fotografía N° 14, biblioteca.</p>
<p>Fotografía N° 15, biblioteca.</p>	<p>Fotografía N° 16, segundo nivel.</p>
<p>Fotografía N° 17, sala 5to básico.</p>	<p>Fotografía N° 18, sala 5to básico.</p>

Fuente: Registro fotográfico capturado en la visita a terreno realizada al Colegio San Nicolás el 25 de agosto de 2021.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 5: Sitios eriazos en la comuna de La Serena declarados por el Servicio de Impuestos Internos, que mantienen construcciones.**

Sector o condominio	Rol predial	N° de permiso y año	Modificación de permiso N° y año	Certificado de recepción y año
Condominio Cerro Grande, en calle Cuatro esquinas	██████████	██████████	No aplica	2 de 2013
	██████████	██████████	No aplica	633 de 2020
	██████████	██████████	No aplica	886 de 2020
	██████████	██████████	No aplica	1.058 de 2015
Condominio Las Perdices	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
Condominio Santa Margarita	██████████	██████████	194 / 28/12/2010	512 de 2011
Condominio Lomas de Bellavista	██████████	██████████	No aplica	502 de 2015
	██████████	██████████	88 / 29/04/2014	2.150 de 2015
Cerro Grande	██████████	██████████	No aplica	265 de 2020
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	516 de 2012
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
Condominio San Damiano	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
Serena Golf	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	25 de 2015
	██████████	██████████	312 / 02/11/2015	498 de 2016
	██████████	██████████	90 / 26/06/2020	902 de 2020
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	225 / 26/06/2015	1.331 de 2015
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción
	██████████	██████████	No aplica	1.152 en 2013
	██████████	██████████	No aplica	Sin recepción

Fuente: Información cruzada del SII con la proporcionada por la Municipalidad de La Serena.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 6: Sitios eriazos en la comuna de La Serena declarados por el SII, no obstante, mantienen construcciones sin permiso ni recepción por parte de la DOM.**

Sector o condominio	Rol predial	Avalúo total \$
Condominio Cerro Grande, en calle 4 esquinas		49.326.124
		139.823.791
Condominio El Mirador del Cerro, calle 4 esquinas		124.791.920
		122.155.987
		137.057.688
Condominio Santa Margarita		136.000.060
		64.303.757
		135.701.755
		135.620.399
Condominio Lomas de Bellavista		52.480.023
		135.647.518
		144.542.437
		147.200.065
		135.593.280
		55.964.771
Cerro Grande		70.535.624
		135.593.280
		133.857.686
		57.166.127
		117.152.594
		70.508.506
		141.559.385
		75.254.271
		151.050.914
		131.064.465
Condominio San Damiano		156.474.645
		144.542.437
		151.050.914
		125.450.903
San Ramón		137.491.586
		190.698.389
		144.271.250
Serena Golf		168.406.854
		135.864.467
		30.627.600
		222.846.486
		35.262.383
		31.745.531
		31.745.531
		38.059.594
	31.889.459	
	150.646.378	
	67.807.890	
	161.339.765	
	76.519.633	
	153.968.105	

Fuente: Elaboración propia según información aportada por el SII y Municipalidad de La Serena.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 7: Convenios de pago 2020 - permisos de edificación 2020.**

Convenio de pago					
Contribuyente	N°	Fecha	Cuota N°	Fecha de pago	Detalle monto a pagar \$
"Inmobiliaria NOVA S.A. - Condominio Vista"	04_01	19/12/2019	1	10/01/2020	1.723.650
			2	10/02/2020	1.723.650
			3	10/03/2020	1.723.650
	Monto total a pagar				
"Sociedad de Gestión Mediterránea Ltda. - Proyecto Ampliación Local Comercial, Oficinas y Vivienda"	04_02	07/02/2020	1	07/02/2020	253.009
			2	07/03/2020	253.009
			3	07/04/2020	253.009
			4	07/05/2020	253.008
Monto total a pagar					1.012.035
"Habita Construcciones S.A. - Condominio Ensueño Las Compañías"	04_03	23/03/2020	1	23/03/2020	3.515.283
			2	23/04/2020	3.515.283
			3	25/05/2020	3.515.283
			4	23/06/2020	3.515.283
			5	23/07/2020	3.515.283
			6	24/08/2020	3.515.283
Monto total a pagar					21.091.698
"Inmobiliaria NOVAL S.A. - Condominio Brisas de Maitenes"	04_04	29/03/2020	1	29/04/2020	8.773.681
			2	29/05/2020	8.773.681
			3	29/06/2020	8.773.681
Monto total a pagar					26.321.043
Inmobiliaria NOVA- "Condominio Puerto Serena"	04_05	05/11/2020	1	28/10/2020	11.058.234
			2	27/11/2020	11.058.234
			3	28/12/2020	11.058.234
			4	28/01/2021	11.058.234
Monto total a pagar					44.232.936

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales, de la Municipalidad de La Serena.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 8: Convenios de pagos que mantienen cuotas impagas.**

Convenio de pago					
Contribuyente	N°	Fecha	Cuota N°	Fecha de pago	Detalle monto a pagar \$
"Sociedad de Gestión Mediterránea Ltda. -Proyecto Ampliación Local Comercial, Oficinas y Vivienda"	04_02	07/02/2020	2	07/03/2020	253.009
			3	07/04/2020	253.009
			4	07/05/2020	253.008
<b>TOTAL A PAGAR</b>					<b>759.026</b>
"Habita Construcciones S.A. - Condominio Ensueño Las Compañías"	04_03	23/03/2020	2	23/04/2020	2.821.083
			3	25/05/2020	3.515.283
			4	23/06/2020	3.515.283
			5	23/07/2020	3.515.283
			6	24/08/2020	3.515.283
<b>TOTAL A PAGAR</b>					<b>16.882.215</b>
"Inmobiliaria NOVAL S.A. - Condominio Brisas de Maitenes"	04_04	29/03/2020	1	29/04/2020	3.501.202
			3	29/06/2020	8.773.681
<b>TOTAL A PAGAR</b>					<b>12.274.883</b>
Inmobiliaria NOVA - "Condominio Puerto Serena"	04_05	05/11/2020	3	28/12/2020	11.058.234
			4	28/01/2021	11.058.234
<b>TOTAL A PAGAR</b>					<b>22.116.468</b>
<b>TOTAL DEUDA</b>					<b>52.032.592</b>

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionada por la Dirección de Administración y Finanzas, según Órdenes de Ingresos y libro mayor contable cuenta 115.03.01.003 al 31.12.2020.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

ANEXO N° 9: Estado de Observaciones de Informe Final N° 633, de 2021.

**A) OBSERVACIONES QUE VAN A SEGUIMIENTO POR PARTE DE LA CONTRALORÍA GENERAL**

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Acápito II, Examen de la Materia Auditada numeral 4.	Condominio "Ensueño de las Compañías.	C: Compleja	El municipio deberá acreditar documentadamente que el edificio N° 1 se encuentra fuera de la zona [REDACTED] como lo señala en su respuesta, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			
Literal b), numeral 9, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Sobre la falta en la contabilización de superficies del permiso de edificación Condominio Laguna Norte.	C: Compleja	Ese municipio tendrá que requerir al solicitante la corrección de las superficies del proyecto, y en consecuencia, en caso de corresponder, de los coeficientes declarados, lo que deberá acreditar documentadamente, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			
Literal a), numeral 10, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Sobre el incumplimiento del distanciamiento mínimo del permiso de edificación del loteo El Francés II.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá informar, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las acciones adoptadas a objeto de regularizar la situación en análisis.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Punto 1, literal a), numeral 14, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Sobre propiedades informadas como sitios eriazos, relacionadas a las validaciones efectuadas a partir de información requerida al Servicio de Impuestos Internos.	C: Compleja	<p>La Municipalidad de La Serena tendrá que informar sobre la declaración del rol 2670-40 al SII, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe.</p> <p>Por su parte, corresponde que el SII acredite documentadamente que procedió a actualizar los avalúos de las propiedades observadas, en el anotado plazo y sistema.</p>			
Punto 2, literal a), numeral 14, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Sobre propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII.	C: Compleja	<p>Procede que esa entidad edilicia adopte las medidas que en derecho procedan - atendido que no se ha acreditado la regularización de las edificaciones observadas, que están siendo utilizadas sin tener recepción definitiva-, considerando al respecto lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, de lo que deberá informar mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Punto 4, literal a), numeral 14, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Sobre propiedades informadas como sitios eriazos, relacionadas a las validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII.	C: Compleja	Esa municipalidad deberá adoptar las medidas pertinentes a fin de que los propietarios de los roles prediales informados en el anexo N° 6, que no cuentan con permiso de edificación, procedan a la regularización de las construcciones, lo que deberá informar documentadamente, a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			
Numeral 17, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Ausencia de registro contable	C: Compleja	La Municipalidad de La Serena deberá materializar el registro contable de aquellos convenios que se encuentran en proceso de pago, considerando lo dispuesto en la normativa contable establecida en el oficio CGR N° E59.549 de 2020, Procedimientos Contables para el Sector Municipal –NICSP– CGR, lo que tendrá que ser acreditado y documentado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde a fecha de recepción del presente informe.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 18, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			
Numeral 19, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			
Literal a), numeral 20, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			
Literal b), numeral 20, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Literal d), numeral 20, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			
Literal e), numeral 20, acápite III, Examen de Cuentas	Sobre cobros en exceso e incorrecta aplicación de tabla de costo unitario de construcción.	C: Compleja	La entidad edilicia deberá acreditar documentadamente a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la devolución del cobro efectuado en exceso.			

**B) OBSERVACIONES QUE SERÁN VALIDADAS POR EL ENCARGADO DE CONTROL INTERNO DEL MUNICIPIO.**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Numeral 2.1, Acápite I, Aspectos de Control Interno	Falta de control de plazos de revisión.	MC: Medianamente Compleja	El municipio deberá implementar controles de plazos de revisión para los expedientes, lo que acreditará a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, verificado previamente por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.



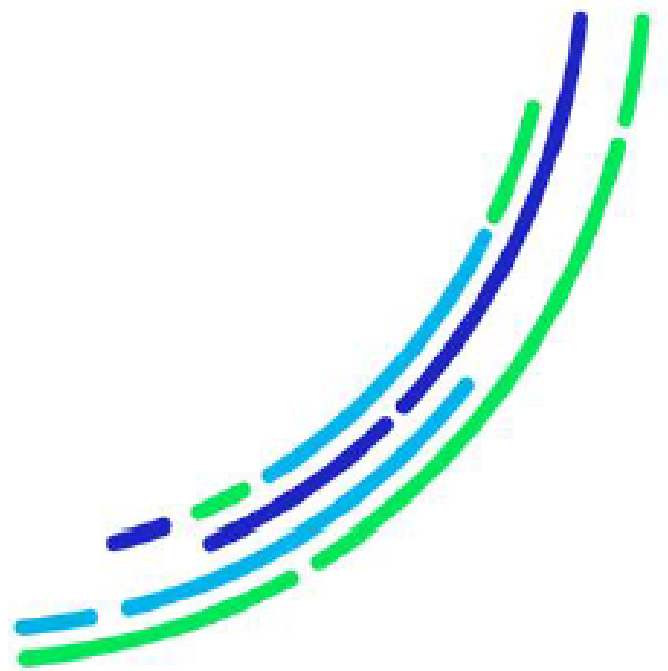
**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Literal a), numeral 5, acápite II, Examen de la materia auditada	Sobre incumplimiento de normas urbanísticas por el condominio Nueva Arboleda.	MC: Medianamente Compleja	La Municipalidad de La Serena deberá acreditar documentadamente la corrección del distanciamiento de las cuatro viviendas observadas, previamente validado por su dirección de control, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.
Literal a), numeral 6, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Falta de presentación de documentos del anteproyecto de loteo con construcción simultánea "Valle sin Fronteras".	MC: Medianamente Compleja	El municipio deberá acreditar documentadamente a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que se adjuntó al expediente la documentación faltante, lo que previamente validará su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.
Literal a), numeral 9, acápite II, Examen de la Materia Auditada.	Sobre el certificado de informaciones previas del permiso de edificación Condominio Laguna Norte.	MC: Medianamente Compleja	Ese municipio deberá rectificar el documento en cuestión, lo que acreditará, previa verificación de su dirección de control, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, en el plazo de 90 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe.
Acápite II, Examen de la materia auditada numeral 11 b), punto 3, y numeral 12 a).	Sobre exigencias de los instrumentos de planificación territorial, en el permiso de edificación "Condominio Puerto Serena", y omisión de estudio específico de napa freática del permiso de edificación "Condominio Terrazas del Sol IV".	MC: Medianamente Compleja	La entidad edilicia deberá requerir al solicitante, complementar los antecedentes del proyecto de estructura, esto es, las plantas de fundaciones del proyecto estructural exigidas en el artículo 5.1.7 de la OGUC, lo que deberá acreditar a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, previamente verificado por su dirección de control, en un plazo no superior a 90 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Acápites II, Examen de la materia auditada numeral 14 a) número 3.	Sobre propiedades informadas como sitios eriazos relacionadas a validaciones efectuadas a partir de información requerida al SII.	MC: Medianamente Compleja	La municipalidad deberá informar sobre la regularización y/o acciones adoptadas al respecto, respecto de la propiedad con ampliaciones sin regularizar, a través el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo no superior a 90 días hábiles, verificado previamente por su dirección de control, contado desde la recepción del presente informe.



FOR THE CARE AND PROPER USE  
OF PUBLIC RESOURCES